



GEMEENTE
LOPIK

A D V I E S N O T A

aan: Burgemeester en wethouders					d.d.: 14 juni 2012				
N.a.v./m.b.t.: Verzoek verplaatsing te saneren m2 Cabauwsekade 29 te Lopik en Dorp 122 te Benschoop naar gemeente Wijk bij Duurstede					Vergadering d.d. 19 JUN 2012				
					B	W1	W2	W3	adv. Secr.
					Conform advies				<i>a</i>
					Collegebespreking	<i>CPA/ku E</i>			
					Opmerkingen collegeleden/secretaris				
					Afwikkeling:	af- doe- ning	nader ad- vies	ken- nis- name	ko- pie aan
					Raads(commisie)				
					Organisatieonder- steuning				
					Ruimtelijke ontwikkeling en beheer				
					Inwonerszaken				
					O.R.				
					Financiële toetsing				

IZ nr.: 12.08846	Resumé van het advies: Het college besluit:			
Gezien: <i>[handtekening]</i> het hoofd van de afdeling	1. in principe medewerking te verlenen aan het verzoek onder voorbehoud van de in het verzoek genoemde te slopen m2;			
Openbaarheid: Niet openbaar	2. met de initiatiefnemer in overleg te gaan over de te slopen m2 en de garanties met betrekking tot de sanering van de percelen en sloop van aanwezige bebouwing.			
Vooraf afstemmen	met	Akk	adv.	
Organisatie- onder- steuning				
Ruimtelijke ontwikkeling en beheer				
Inwoners- zaken				
O.R.				
Financiële toetsing				

Besluit indien afwijkend van advies: <i>Conform advies.</i>				
Organisatieonder- steuning				
Ruimtelijke ontwikkeling en beheer				
Inwonerszaken				
O.R.				

Geacht college,

Op 23 mei 2012 heeft Verstoep een verzoek ingediend voor "verplaatsing" van te slopen m2 op de percelen Cabauwsekade 29 te Lopik en Dorp 122 te Benschoop ten behoeve van de nieuwbouw op een perceel in de gemeente Wijk bij Duurstede.

Provincie Utrecht

Op 13 juni 2012 hebben wij dit verzoek besproken tijdens het reguliere overleg met de provincie Utrecht. Het blijkt inderdaad dat de provincie Utrecht, na overleg tussen diverse partijen waaronder de Gedeputeerde, toestemming heeft gegeven voor het inzetten van te slopen m2 uit andere gemeenten om zo de nieuwbouw van één woning in de gemeente Wijk bij Duurstede mogelijk te maken. In de gemeente Wijk bij Duurstede kan met behulp van in Lopik te slopen bebouwing gebruik gemaakt worden van de ruimte-voor-ruimte-regeling. Deze regeling houdt in; 1000m2 slopen, 1 nieuwe woning bouwen.

Dit is zeer opmerkelijk omdat de gemeente Lopik zeer recent geen toestemming kreeg van de provincie Utrecht om medewerking te verlenen aan deze "sprokkelmethode" binnen de gemeente Lopik. Toen was het standpunt dat er onvoldoende sprake was van kwaliteitswinst omdat de sanering plaats zou vinden op meerdere percelen, waardoor het ruimtelijk effect te gering zou zijn. In het geval van Wijk bij Duurstede wordt hieraan voorbij gegaan en blijkt zelfs de mogelijkheid bespreekbaar om te saneren bebouwing van buiten de gemeente in de plannen te betrekken. In het regulier overleg van 13 juni 2012 hebben wij de provincie Utrecht hierop gewezen. Wij verwachten nog een reactie van de provincie Utrecht waarin terug gekomen wordt op eerdere verzoeken in onze gemeente.

Verwacht standpunt Raad van gemeente Lopik

Gelet op het besluit tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan Graafdijs hebben wij bij de provincie Utrecht kenbaar gemaakt dat, naar verwachting, een meerderheid van de raad van de gemeente Lopik, niet zal instemmen met initiatieven die nieuwbouw in Lopik mogelijk maken in combinatie met sanering in andere gemeenten. Dit kan gezien worden als de omgekeerde werking van deze constructie. De raad van de gemeente Lopik heeft het signaal afgegeven dat medewerking aan een dergelijke constructie uitsluitend bespreekbaar is wanneer sprake is van een duidelijke kwaliteitsverbetering in de gemeente Lopik.

Voorliggende verzoek

Het voorliggende verzoek gaat echter alleen uit van de sloop van bebouwing in de gemeente Lopik. Beide percelen zijn gelegen in het geldende bestemmingsplan "Landelijk gebied" en de gronden hebben de bestemming "Woondoeleinden". Op beide percelen wordt vanuit een overgangsrechtelijk situatie het maximaal te bebouwen oppervlak van 50m² overschreden. De sloop en herinrichting van beide percelen zal een duidelijke kwaliteitsimpuls betekenen. In dat kader levert dit plan dus een aanzienlijke bijdrage in de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Lopik.

Vervolg

Op 5 juni 2012 heeft uw college besloten medewerking te verlenen aan een uitgebreide procedure voor de herinrichting van het perceel aan de Cabauwsekade 29 te Lopik. De sanering van het perceel Dorp 122 te Benschop is mogelijk via de saneringsregeling van het bestemmingsplan "Landelijk gebied 1^{ste} herziening".

Om medewerking te kunnen verlenen dienen dus de benodigde omgevingsvergunningen voor sloop en bouwen aangevraagd en verleend te worden. Daarnaast zal er waarschijnlijk ook een overeenkomst gesloten moeten worden met de initiatiefnemers om de garantie te krijgen dat de bebouwing ook daadwerkelijk wordt gesloopt. Het bestemmingsplan kan gehandhaafd blijven. Beide percelen hebben de bestemming "Woondoeleinden" en voorzien in maximaal te bebouwen oppervlak van 50m². Na sanering kan er geen extra bebouwing worden gerealiseerd dan op dat moment volgens de saneringsregeling is toegestaan.

Advies

Gelet op de ruimtelijke kwaliteitswinst adviseren wij uw college, onder voorbehoud, in principe medewerking te verlenen aan het verzoek voor het "overhevelen" van overgebleven te slopen m² op de percelen Cabauwsekade 29 te Lopik en Dorp 122 te Benschop ten behoeve van een ontwikkeling in de gemeente Wijk bij Duurstede.

Voorbehoud

Onder voorbehoud omdat wij nog niet kunnen instemmen met de berekening van het aantal te slopen m² op het perceel Dorp 122. Daarnaast willen wij in overleg met de initiatiefnemer kijken op welke wijze (vergunningen, overeenkomst, toezegging van de gemeente Wijk bij Duurstede) garanties kunnen worden gegeven met betrekking tot de sloop en sanering van de percelen.

Financiële consequenties:

n.v.t.

Communicatie:

Initiatiefnemer wordt schriftelijk op de hoogte gesteld van uw besluit.

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