

Lopik

1e herziening landelijk gebied

bestemmingsplan

procedure

plannummer	datum	raad	beroep
13964.00	6 januari 2009	27 januari 2009	

opdrachtleider : drs. D.J. Verhaak

Inleiding	1
-----------	---

Inhoud van de toelichting

	1
--	---

1. Inleiding	blz. 2
1.1. Aanleiding	2
1.2. Leeswijzer	2
2. Reparatie van het bestemmingsplan Landelijk Gebied	3
2.1. Inleiding	3
2.2. Aanpassingen naar aanleiding goedkeuringsbesluit en ambtshalve aanpassing	3
3. Voorschriften	5
4. Uitvoerbaarheid	6
4.1. Economische uitvoerbaarheid	6
4.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	6

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Op 12 juni 2007 is het bestemmingsplan Landelijk Gebied vastgesteld. Bij besluit van Gedeputeerde Staten van Utrecht van 12 februari 2008 is aan enkele onderdelen van het bestemmingsplan goedkeuring onthouden. Op 17 juni 2008 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan over de aangevraagde voorlopige voorziening. De verzoeken zijn afgewezen, zodat het bestemmingsplan rechtskracht heeft gekregen. Voor 2 april 2009 wordt van de Afdeling de uitspraak op de ingediende beroepschriften verwacht.

Artikel 30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) schrijft voor dat de gemeente een nieuw bestemmingsplan dient vast te stellen voor die onderdelen waaraan goedkeuring is onthouden.

Vooruitlopend op deze herziening heeft de gemeente behoefte om twee onderdelen van het bestemmingsplan Landelijk Gebied te repareren. Het betreft de saneringsregeling voor bijgebouwen bij woningen en vervolgfuncties. Daarnaast bestaat de behoefte om artikel 38, bestaande maten, aan te passen, omdat dit onvoldoende is toegesneden op de huidige praktijk.

1.2. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 komen de betreffende wijzigingen van het bestemmingsplan aan de orde. In hoofdstuk 3 zijn de aangepaste voorschriften opgenomen. De uitvoerbaarheid van het plan komt in hoofdstuk 4 aan de orde in de vorm van de economische uitvoerbaarheid en van de inspraak- en overlegreacties.

2. Reparatie van het bestemmingsplan Landelijk Gebied

2.1. Inleiding

In de toelichting op de eerste herziening van het bestemmingsplan Landelijk Gebied wordt aangegeven waarom het bestemmingsplan wordt gewijzigd en op welke wijze het bestemmingsplan wordt aangepast.

Hiertoe wordt per onderwerp eerst de regeling aangegeven, zoals die was opgenomen in het vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied. Vervolgens wordt aangegeven wat de reden van planherziening is. Vervolgens wordt de regeling na herziening toegelicht.

2.2. Aanpassingen naar aanleiding goedkeuringsbesluit en ambtshalve aanpassingen

Saneringsregeling, artikel 3 lid 6

Regeling in vastgesteld bestemmingsplan

In artikel 3 lid 6 kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen van het maximale oppervlak aan bijgebouwen, indien een deel van de bebouwing wordt gesaneerd. De provincie acht het ontbreken van een maximale maat in strijd met het provinciaal ruimtelijk beleid. Dat is voor de provincie reden om aan de regeling goedkeuring te onthouden. Bij de behandeling van het voorontwerpbestemmingsplan heeft de PPC de gemeente gewezen op de discrepantie met het provinciaal ruimtelijk beleid. Ondanks dat de gemeente als reactie hierop heeft aangegeven de regeling aan te vullen met een maximum van 500 m², is deze tijdens de vaststelling van het bestemmingsplan niet opgenomen.

Dezelfde saneringsregeling zonder maximale maat komt terug in artikel 27 lid 2 sub b. Hier wordt vrijstelling verleend van de bepaling lid 2 sub a. Daarin wordt aangegeven dat vervolgfuncties alleen in bestaande bebouwing kunnen worden toegelaten.

Reden planherziening

De provincie acht een saneringsregeling op zich niet in strijd met het provinciaal ruimtelijk beleid, maar heeft er bezwaar tegen dat er wel een percentage wordt genoemd van wat mag worden teruggebouwd, maar dat daarvoor geen maximummaat is opgenomen.

De provincie heeft destijds bij de behandeling in de PPC van het voorontwerpbestemmingsplan laten weten alleen in te kunnen stemmen met een maximummaat van 500 m², indien de nieuwe situatie landschappelijk wordt ingepast.

Om bovengenoemde reden heeft de provincie aan artikel 3 lid 6 goedkeuring onthouden. In de toelichting op het dictum refereert de provincie echter aan de saneringsregeling bij vervolgfuncties (artikel 27 lid 2 sub b).

Regeling na herziening

De saneringsregeling wordt opnieuw in de voorschriften opgenomen met toevoeging van een maximale maat van 500 m². De eis van landschappelijke inpassing zat al in de oorspronkelijke regeling. Deze blijft gehandhaafd.

Omdat de provincie formeel alleen aan artikel 3 lid 6 goedkeuring heeft onthouden, zal het volledige aangepaste lid 6 onderdeel uitmaken van de eerste herziening. Omdat de provincie formeel geen goedkeuring heeft onthouden aan artikel 27 lid 2 sub b, wordt daar alleen de maximummaat van 500 m² aan toegevoegd (ambtshalve aanpassing).

Bestaande maten, artikel 38

Regeling in vastgesteld bestemmingsplan

In het bestemmingsplan is een 'bestaande maten' artikel opgenomen. In lid 1 wordt geen uitzondering gemaakt voor saneringssituaties. In lid 2 worden uitzonderingen gemaakt die geen betrekking hebben op lid 2.

Reden planherziening

Met artikel 38 wordt voorkomen dat bestaande situaties die afwijken van de maatvoering ingevolge hoofdstuk II – onbedoeld – geheel of gedeeltelijk onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan vallen. Het artikel bevat in de huidige vorm echter enkele manco's. Zo wordt in lid 1 geen uitzondering gemaakt voor situaties waarvoor saneringsregelingen in het plan zijn opgenomen. Dit wringt. Voor een situatie waarvoor het plan een saneringsregeling bevat, moet het artikel bestaande maten niet gelden, anders vindt nooit sanering plaats.

Lid 2 is met name bedoeld voor minimale afstanden en niet voor minimale hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen en aantallen, want die komen in het bestemmingsplan niet voor. Bovendien bevat lid 2 enkele uitzonderingen die geen betrekking hebben op dit lid.

De aanpassing komt niet voort uit het goedkeuringsbesluit van de provincie, maar is een ambtshalve aanpassing.

Regeling na herziening

In lid 1 wordt een uitzondering opgenomen die betrekking heeft op de situatie waarbij er bij de bestemming Woondoeleinden reeds meer dan 50 m² aan bijgebouwen aanwezig is en de situatie waarbij sprake is van een niet-agrarische vervolgfunctie op bouwvlakken (zoals aangegeven in artikel 27, tabel 4.2).

In lid 2 worden de uitzonderingen verwijderd en wordt het lid dusdanig aangepast, dat het betrekking heeft op minimale afstanden en niet op minimale hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen.

3. Voorschriften

De voorschriften van het bestemmingsplan "Landelijk Gebied", vastgesteld op 12 juni 2007 worden als volgt gewijzigd:

Naar aanleiding van het onthouden van goedkeuring aan de saneringsregeling in artikel 3 lid 6 wordt artikel 3 lid 6 als volgt gewijzigd.

Vrijstellingsbevoegdheid nieuwbouw ingeval sanering bestaande bebouwing

6. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ten behoeve van nieuwbouw vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 4 sub b voor wat betreft het maximale oppervlak aan bijgebouwen indien een deel van de aanwezige gebouwen die noch solitair, noch in samenhang met andere bebouwing cultuurhistorische waarde vertegenwoordigen, wordt afgebroken met inachtneming van het volgende:

- a. indien er sprake is van totale sloop van deze bijgebouwen en deze hebben een geringere oppervlakte dan 200 m², mag 100% van de gesaneerde oppervlakte aan bijgebouwen, worden teruggebouwd;
- b. indien bij totale sanering meer dan 200 m² wordt gesloopt, mag naast de 200 m² 50% van het meerdere dat wordt gesloopt eveneens worden teruggebouwd, met een maximum van in totaal 500 m²;
- c. indien de bestaande bijgebouwen slechts gedeeltelijk worden gesloopt, mag slechts 50% van het te slopen oppervlak worden teruggebouwd, met een maximum van 500 m², tenzij op het perceel minder dan 200 m² aan bijgebouwen aanwezig is; in dat geval mag 100% van de gesaneerde oppervlakte worden teruggebouwd;
- d. de herbouw dient te passen in een (her)inrichtingsplan voor het betreffende bouwvlak, waarbij erfbeplanting wordt aangebracht en waarbij doorzichten naar de achterliggende polders, indien mogelijk, worden hersteld; er dient zekerheid te zijn verkregen dat het (her)inrichtingsplan daadwerkelijk zal worden uitgevoerd, met inachtneming van hetgeen hierover in de Beschrijving in Hoofdlijnen is bepaald.

Naar aanleiding van een ambtshalve aanpassing wordt de saneringsregeling in artikel 27 lid 2 sub b als volgt gewijzigd.

Aan het tweede gedachtestreepje wordt de volgende zinsnede toegevoegd:
", met een maximum van in totaal 500 m²;"

Artikel 38 Bestaande maten

Naar aanleiding van een ambtshalve aanpassing wordt artikel 38, bestaande maten, als volgt gewijzigd:

Aan lid 1 wordt de volgende zinsnede toegevoegd:

"met dien verstande dat dit niet van toepassing is:

- ingeval er bij de bestemming Woondoeleinden reeds meer dan 50 m² aan bijgebouwen aanwezig is;
- op bouwvlakken, ingeval er sprake is van een niet-agrarische vervolgfunctie zoals aangegeven in artikel 27, tabel 4.2."

In lid 2 worden de volgende zinsneden geschrapt:

"hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen en aantallen"

en

- "- ingeval er bij de bestemming Woondoeleinden reeds meer dan 50 m² aan bijgebouwen aanwezig is;
- op bouwvlakken, ingeval er sprake is van een niet-agrarische vervolgfunctie zoals aangegeven in artikel 27, tabel 4.2."

4. Uitvoerbaarheid

4.1. Economische uitvoerbaarheid

Met de in deze herziening van het bestemmingsplan voorziene ontwikkelingen en maatregelen zijn geen kosten gemoeid die exclusief voor rekening van de gemeente komen of waarvoor een exploitatieplan moet worden opgesteld. Een verkenning van de economische uitvoerbaarheid is om die reden achterwege gebleven.

4.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg

Het ontwerp van deze eerste herziening van het bestemmingsplan Landelijk Gebied d.d. 22 augustus 2008 is in het kader van het overleg toegestuurd aan de volgende personen en instanties:

- Ministerie van VROM, VROM-Inspectie
- provincie Utrecht, afdeling Ruimte;

De ontvangen reacties zullen onderstaand worden samengevat en beantwoord.

4.2.1. Ministerie van VROM, VROM-Inspectie

Opmerking

Het verzoek om advies geeft geen aanleiding om opmerkingen te plaatsen.

Beantwoording

4.2.2. Provincie Utrecht, afdeling Ruimte

Opmerking

De saneringsregeling is in de nieuwe vorm in overeenstemming met het provinciaal beleid en met de op 20 mei 2008 door Gedeputeerde Staten afgegeven verklaring van geen bezwaar voor de saneringsregeling voor bijgebouwen in het landelijk gebied.

Het plan geeft vanuit de optiek van het provinciaal belang geen aanleiding tot het plaatsen van verdere opmerkingen.

Beantwoording

5. Titel

Dit bestemmingsplan kan worden aangehaald onder de naam: '1^e herziening Landelijk Gebied'.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Lopik
op 27 januari 2009, nr. 13.

de griffier,



de voorzitter,

