

Raadsvergadering d.d. 18 december 2018
Nr: 6

Aan de raad van de gemeente Lopik.

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan Lopikerweg oost 98A te Lopik

Behandelend ambtenaar: P. Schrijver

Voorstel:

1. Het bestemmingsplan, "NL.IMRO.0331.01LopikerwegO98A-BP01" te Lopik, vaststellen, met inachtneming van de wijzigingen zoals opgenomen in de staat van wijzigingen in de nota zienswijzen;
2. Geen exploitatieplan vaststellen;
3. Het college opdragen om, in geval beroep wordt ingesteld tegen het besluit tot vaststelling van het onder punt 1 genoemde bestemmingsplan, de dan te voeren beroepsprocedure namens de raad af te handelen.

Samenvatting

Aan de Lopikerweg oost 98A wenst de initiatiefnemer de bestaande twee bedrijfsgebouwen te saneren en te vervangen door een nieuwe woning. De extra woning is beoogd op de bestaande locatie van de bedrijfspanden, achter de bestaande woning. Volgens het geldende bestemmingsplan is op het perceel een opslagbedrijf in maximaal milieucategorie 2 toegestaan. De bedrijfsgebouwen hebben samen een oppervlakte van 804m². Er kan geen gebruik worden gemaakt van een binnenplanse afwijkingsprocedure of wijzigingsprocedure, omdat niet voldaan wordt aan het (minimum) sloopvereiste van 1000 m². Daar het volgens het advies van de ervenconsulent mogelijk is om op het perceel ruimtelijke kwaliteitsverbetering te realiseren is het mogelijk om van deze sloopeis af te wijken. Om deze reden wordt het bestemmingsplan voor de locatie herzien.

Na de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is er een overlegsituatie ontstaan tussen de eigenaren van het betreffende naastgelegen perceel enerzijds, en de initiatiefnemer anderzijds. Dit om tot een gezamenlijke planvorming te komen. In eerste instantie leek dit overleg tot een compromis en een gezamenlijk bestemmingsplan te leiden. Na inhoudelijke en technische overeenstemming te hebben bereikt bleek het niet mogelijk om tot een overeenkomst te komen op privaatrechtelijke gronden. De mogelijkheid tot gezamenlijke planvorming is derhalve vrij intensief onderzocht maar helaas niet haalbaar gebleken.

Beoogd effect

Het vaststellen van een bestemmingsplan ten behoeve van de sanering van bestaande bedrijfsbebouwing en de bouw van een extra woning op het perceel Lopikerweg oost 98A.

Argumenten

Middels het plan zal een bedrijfslocatie op het perceel Lopikerweg oost 98A worden gesaneerd ten behoeve van een woonerf, met een extra woning.

Nu de extra woning niet gerealiseerd wordt op basis van de ruimte voor ruimte regeling zal er een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op het perceel gerealiseerd moeten worden die in verhouding is tot de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Om deze reden heeft de Ervenconsulent Utrecht onderzocht op welke wijze dit plan een bijdrage kan leveren aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en het versterken van aanwezige cultuurhistorische waarden. In de advisering zoekt de ervenconsulent altijd naar een balans waarbij gekeken wordt of de eventuele aantasting van bestaande kwaliteiten voldoende ondervangen worden door herstel of realisatie van nieuwe kwaliteiten. Dit alles toetsend aan kwaliteitskaders als "Linten in de Leegte" en de Kwaliteitgids van de provincie Utrecht. De Ervenconsulent Utrecht is in haar advies ingegaan op de vraag op welke wijze dit plan ingepast zou moeten worden om een bijdrage te kunnen leveren aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit kan daarmee, naast het saneren van een bedrijfslocatie ten behoeve van een woonerf, gezien worden als ruimtelijke onderbouwing voor de afwijking van het geldende bestemmingsplan. Uit het onderzoek van de Ervenconsulent Utrecht blijkt dat wanneer de initiatiefnemer uitvoering geeft aan de uitgangspunten uit het advies, het toekennen van een extra woning een meerwaarde kan hebben voor de kwaliteit van het landschap en de daarbij behorende cultuurhistorische waarden.

De Ervenconsulent ziet op de volgende manieren kansen voor kwaliteitsverbetering:

- Maak de identiteit van het landschap beter beleefbaar door het terugbrengen van bosvlakken en boomgaarden tot aan de Achterkade. (Landschap);
- Breng het erfsilhouet weer in balans door het erf te vergroenen met landschapselementen zoals fruit/notengard en rijen knotbomen langs de waterkant, dit gaat gepaard met het weghalen van zoveel mogelijk overbodige verharding (Erf);
- De woning ligt vrij ver naar achteren, maar nog wel juist in de bebouwde zone van het lint. Door de wat kleinere schaal draagt deze bij aan de overgang tussen de wat grootschaliger bebouwing op sommige (bedrijfs) erven en het landschap (bebouwing).

Voor wat betreft de positionering van de tweede woning gaat de voorkeur van de ervenconsulent uit naar het bouwen verder achterop het perceel in plaats van bouwen dichtbij de bestaande woning, omdat door de smalle verkaveling anders een stenige uitstraling van een groot deel van het perceel in stand gehouden wordt. Door de woning juist meer naar achteren te plaatsen, ontstaat er ruimte voor een weide met fruit- en/of notenbomen. Hierdoor komt het erfsilhouet, de afwisseling van bebouwing en groen, meer in evenwicht. Door de boomgaard wordt de harde, lange wand van de schuur van het naastgelegen perceel door beplanting aan het zicht onttrokken.

Nieuwe situatie

Om de tweede woning te kunnen realiseren worden twee bestaande bedrijfsgebouwen gesloopt. Het voorliggende plan sluit aan bij de randvoorwaarden zoals opgenomen in het advies van de ervenconsulent. De woning wordt opgezet als een schuurachtig gebouw. Qua architectuur en kleurstelling wordt heel duidelijk aansluiting gezocht bij het landelijke karakter van de omgeving. In het ontwerp is de woning in de tweede lijn geplaatst om een robuuste en duidelijk aanwezige boomgaard tussen de twee woningen te creëren.

Kantttekeningen

N.v.t.

Aanpak/uitvoering

Vanaf 8 februari 2017 heeft het voorontwerpbestemmingsplan Lopikerweg oost 98A te Lopik ter inzage gelegen voor onze vooroverlegpartners. Als overlegpartners zijn de Provincie Utrecht en het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden geïnformeerd.

De vooroverlegprocedure, welke geen juridisch onderdeel is van de bestemmingsplanprocedure, is bedoeld om in de voorbereidingsfase onvolkomenheden te signaleren.

Gedurende de termijn van ter inzage legging hebben wij vier vooroverlegreacties ontvangen. De provincie Utrecht, het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, de Gasunie en de Veiligheidsregio Utrecht hebben gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan. Naar aanleiding van de reactie van de provincie Utrecht en het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden zijn de regels aangescherpt.

Gedurende de termijn van ter inzagelegging hebben wij twee inspraakreacties ontvangen. Beide inspraakreacties hebben geleid tot een aanscherping van de toelichting.

De wijzigingen zijn opgenomen in de staat van wijzigingen van de Nota van Inspraak en Overleg.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 15 november tot en met 27 december 2017 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn hebben wij één zienswijze ontvangen.

Gedurende dezelfde periode hebben de overlegpartners tevens de gelegenheid gekregen om een zienswijze in te dienen. De provincie Utrecht, het hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden en de Gasunie hebben van de gelegenheid gebruik gemaakt om positief op het plan te reageren.

Ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet de gemeenteraad binnen een termijn van maximaal 3 maanden na het einde van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan besluiten op het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan. Dit betreft een termijn van orde.

Deze termijn is in dit geval niet gehaald.

De oorzaak hiervan ligt in het feit dat er na de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een overlegsituatie is ontstaan tussen de eigenaren van het naastgelegen perceel Lopikerweg oost 99 (tevens mede-indiener van de ontvangen zienswijze) enerzijds, en de initiatiefnemer anderzijds. Dit overleg heeft uiteindelijk niet geresulteerd in een gezamenlijke planvorming.

Het is helaas niet gelukt om alle bezwaren van de indieners van de zienswijze weg te nemen. In de nota zienswijzen is per ontvangen punt aangegeven hoe hiermee is omgegaan en of dit tot een aanpassing van het plan heeft geleid.

Communicatie

Indien u overeenkomstig het voorstel besluit, zal het vaststellingsbesluit overeenkomstig artikel 3.8 lid 4 Wro onverwijld langs elektronische weg aan gedeputeerde staten en het Rijk worden gezonden.

Vervolgens zal het bestemmingsplan zes weken na vaststelling ter inzage worden gelegd. Deze termijn is bij wet bepaald in het geval van vaststelling van een bestemmingsplan waarin een wijziging is opgenomen ten opzichte van het plan zoals dat in ontwerp ter inzage is gegaan.

Uw besluit tot vaststelling zal worden bekend gemaakt in Het Kontakt, de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Het besluit tot vaststelling treedt in werking daags na afloop van de inzagetermijn van zes weken, tenzij door belanghebbenden in het kader van de beroepsprocedure bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State schorsing wordt aangevraagd tegen het besluit tot vaststelling. In dat geval wordt de werking van uw besluit opgeschort totdat op het schorsingsverzoek is beslist.

Financiële toelichting

Met de initiatiefnemer is een overeenkomst afgesloten waarin onder andere afspraken zijn gemaakt over plankosten, planschade etc. Daarmee zijn de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd. Op grond van artikel 6.12 Wro kan worden besloten geen exploitatieplan vast te stellen.

Lopik, 4 december 2018

Het college van burgemeester en wethouders van Lopik;

de secretaris,

de burgemeester,

H. CAPEL

DR. L.J. DE GRAAF



GEMEENTE
LOPIK

Nr.: 6

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Lopikerweg oost 98A" te Lopik.

De raad van de gemeente Lopik;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 4 december 2018;

overwegende,

dat het ontwerpbestemmingsplan "Lopikerweg oost 98A" te Lopik van 15 november 2017 tot en met 27 december 2017 ter inzage heeft gelegen;
dat het ontwerpbestemmingsplan in deze periode tevens digitaal raadpleegbaar is geweest op www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website www.lopik.nl;
dat de ter inzage legging is bekend gemaakt op de wijze zoals aangegeven in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;
dat tijdens de bovengenoemde termijn één zienswijzen naar voren is gebracht;
dat er ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen wijzigingen zijn aangebracht;
dat de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen zijn opgenomen in de staat van wijzigingen behorende bij de nota zienswijzen;

gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit unaniem:

1. het bestemmingsplan, NL.IMRO.0331.01LopikerwegO98A-BP01," te Lopik, vast te stellen, met inachtneming van de wijzigingen zoals opgenomen in de staat van wijzigingen behorende bij de nota zienswijzen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen;
3. het college op te dragen om, in geval beroep wordt ingesteld tegen het besluit tot vaststelling van het onder punt 1 genoemde bestemmingsplan, de dan te voeren beroepsprocedure namens de raad af te handelen

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Lopik gehouden op 18 december 2018

de griffier,

MW. MR. G.M.G. DOLDERS

de voorzitter,

DR. L.J. DE GRAAF