



Ingekomen	
11.17298	
Case nr. 10.8304	
10.8304	
d.d. - 4 NOV 2011	
ORG	INW
ROB	☒
Advies	
t.k.n.	
B&W	
Burg.	
Raad	

Burgemeester en wethouders van Lopik
t.a.v. de hr. J. Broeke
Postbus 50
3410 CB Lopik

Pythagoraslaan 101
Postbus 80300
3508 TH Utrecht

Tel. 030-2589111
030-2583140
www.provincie-utrecht.nl

VERZONDEN 03.11.11

Datum 2 november 2011
Nummer 809CEBC0
Uw email van 20 september 2011
Uw nummer
Bijlage

Team GRO
Referentie G.A. de Mello
Doorkiesnummer 030-2583732
Faxnummer 030-2582601
E-mailadres gilbert.de.mello@provincie-Utrecht.nl
Onderwerp Principeverzoek Zuidzijdseweg 144 in Polsbroek.

Geacht college,

U heeft een schriftelijke reactie gevraagd over de haalbaarheid van het plan voor de herinrichting van het perceel Zuidzijdseweg 144 te Polsbroek.

Het verzoek

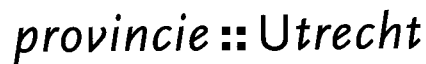
In het geldende bestemmingsplan "Buitengebied" heeft het perceel de bestemming "bedrijfsdoeleinden" met de subbestemming "transportbedrijf". Ten behoeve van het bedrijf zijn op het perceel twee aaneengeschakelde woningen (gesplitst woonboerderij) en een bedrijfsloods met een oppervlakte van 910 m2 aanwezig.

Het streven is er op gericht de bedrijfsactiviteiten te verplaatsen naar het bedrijfsterrein en het perceel te herinrichten. Daarbij zou de gesplitste woonboerderij vervangen worden door een twee-onder-een-kap woning en de bedrijfsloods vervangen worden door één woning.

Dit principeverzoek is eerder ter advisering voorgelegd omdat niet voldaan wordt aan het oppervlaktecriterium van de sloop van 1000m2 die in het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling is vereist. Het provinciaal beleid geeft echter aan dat in bijzondere situaties maatwerk mogelijk is indien daar een extra kwaliteitsimpuls tegenover staat.

In mijn advies heb ik destijds voorgesteld om een twee-onder-een-kapwoning á 800 m3 te bouwen of twee vrijstaande woningen van elk 800 m3; totaal dus 1600 m2.

Naar aanleiding van mijn reactie stelt u, mede namens initiatiefnemer, thans een alternatieve ontwikkeling voor dit perceel voor. Als alternatief vraagt u nu om in te stemmen met de bouw van drie (kleine) woningen met een maximale inhoud van 600 m; een totaalvolume van 1800m3. Uw voorstel is om twee aaneengeschakelde woningen van 600 m3 te realiseren in de vorm van een woonboerderij en één woning van 600 m3 achter deze woonboerderij. U bent van mening dat door het uitplaatsen van de bedrijfsactiviteiten en de aanzienlijke afname van het bebouwde oppervlak en bouwvolume er sprake is van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Dit kan nog worden versterkt door een ontwerp waarbij aangesloten wordt op de oorspronkelijke verkavelingsstructuur en waarbij het doorzicht op het open veenweidelandschap wordt hersteld.



- het huidige bestemmingsplan ‘Landelijk Gebied’ biedt de mogelijkheid om met ontheffing een maximale bovengrens van 750 m³ voor de inhoud van woningen in het buitengebied;
- op basis van deze regeling zou de bestaande woonboerderij vervangen kunnen worden door twee woningen met een inhoudsmaat van elk 750 m³, dus in totaal 1500m³;
- dit betekent dat ten opzichte van de geldende bouwregels in het bestemmingsplan “Landelijk gebied” voor de herbestemming van de bedrijfsdoeleindenbestemming, beëindiging van de bedrijfsfunctie en de sloop van de bedrijfsloods van 910 m², initiatiefnemer in totaal maar 100 m³ extra bouwrechten krijgt; dit terwijl er naar uw oordeel weldegelijk sprake is van een kwaliteitsimpuls;
- mede door het ontbreken van extra ontwikkelingsmogelijkheden verliest initiatiefnemer de prikkel om het perceel te herinrichten en zoekt deze thans naar andere mogelijkheden binnen de huidige bedrijfsdoeleindenbestemming;
- door de beperkte extra bouwmogelijkheid van 100 m³ is het plan voor initiatiefnemer financieel niet uitvoerbaar. Dit mede vanwege de kosten van de sloop van de bebouwing.

Gelet op uw argumenten sta ik in beginsel niet onwelwillend tegenover het gewijzigde voorstel voor de herinrichting van het onderhavige perceel en de realiseringsmogelijkheid van een drietal woningen met een totaal bouwvolume van 1800 m³.

Ik zie dan ook graag een stedenbouwkundig plan tegemoet waarop het initiatief voor de bouw van de drie woningen op het onderhavige perceel nader is uitgewerkt en waarbij met het vorenstaande rekening is gehouden.

Conclusie
Samenvattend acht ik uw verzoek in beginsel bespreekbaar. Een nadere uitgewerkt stedenbouwkundig plan voor de bouw van de drie woningen op dit perceel zie ik dan ook met belangstelling tegemoet alvorens een definitief oordeel over het herinrichtingsplan voor het perceel Zuidzijdseweg 144 te kunnen geven.

Hoofd Afdeling Ruimte