



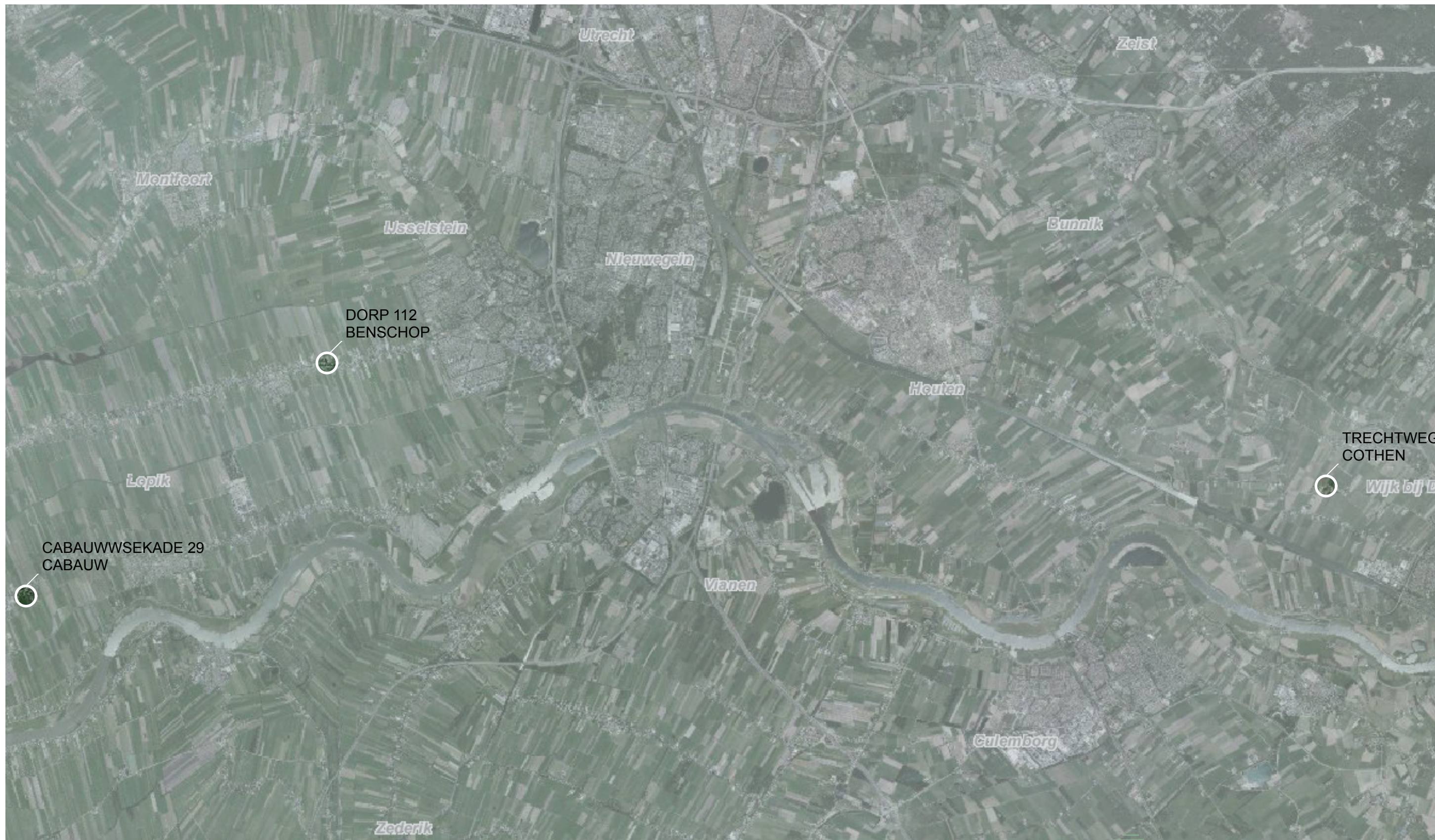
2330 "RUIMTE VOOR RUIMTE" TRECHTWEG 12 TE COTHEN

- D Oktober 2012
- O Nico & Rianne van Rooijen



BOUWKUNDIGEN

Vrouwenmantel 3 | Postbus 48 | 2870 AA Schoonhoven | t 0182 - 32 01 11 | f 0182 - 32 01 12 | www.verstoep.nl



BOUWKUNDIGEN

Locaties

Trechtweg 12 te Cothen

De Familie van Rooijen, wonend aan de Trechtweg 12 te Cothen, Heeft het voornemen om de agrarische bedrijfsbebouwing op hun terrein te slopen alsmede de erfverharding te saneren. Als compensatie voor deze sloop en sanering wil de fam. van Rooijen twee extra woningen terugbouwen.

De bedrijfsbebouwingen die gesloopt zullen worden bestaan in de hoofdzak uit voormalige rundveestallen met asbestdakplaten en een mestsilo met een totale oppervlakte van 1800m². Al deze bebouwing zal worden gesloopt. De te saneren erfverharding beslaat een oppervlakte van ca 3200m².

Naaste de sanering en herbouw van twee extra woningen zal er ook aandacht geschonken worden aan de landschappelijke inrichting van het plan. Samen met Stuurgroep Krommerijn Landschap is er gezocht naar een landschappelijke inpassing die past bij de streek. Deze landschappelijke inpassing versterkt de ruimtelijke kwaliteit van de Trechtweg en de Bredeweg.

Een aantal jaren geleden heeft het plan ter inzage gelegen. De provincie heeft gebruikgemaakt van de mogelijkheid om bedenkingen te uiten tegen dit plan. De provincie vond de sloop van 1800m² aan bedrijfsbebouwing te weinig om medewerking te verlenen aan dit plan. Volgens de "ruimte voor ruimte" regeling van de provincie Utrecht moet er voor een woning minimaal 1000m² aan bebouwing worden gesloopt.

Om het plan toch ten uitvoer te kunnen brengen moet er gezocht worden naar extra te slopen m² (salderen). De provincie heeft aangegeven dat salderen voor deze locatie tot de mogelijkheden behoort. Ook staat de provincie in beginsel niet negatief tegen de mogelijkheid om deze m² elders uit de provincie Utrecht vandaan te halen. Om het plan toch ten uitvoer te brengen moet er gezocht worden naar ca 500m² tot 700m² te slopen m² van elders.

Opdrachtgever is met deze kennis op zoek gegaan naar locaties die voor sloop in aanmerking zouden komen. In deze zoektocht kwam hij uit bij een tweetal locaties in de gemeente Lopik. De eerste locatie bevindt zich aan de Cabauwsekade 29 te Lopik en de andere locatie bevindt zich aan de Dorp 122 te Benschop. Totaal zal er op beide locaties 625,5 m² gesloopt worden. Een verdere beschrijving van de slooplocaties vindt u hieronder. In dit document vindt u een visuele uitwerking van de genoemde locaties.

Cabauwsekade 29 te Lopik

Onlangs is er voor het perceel aan de Cabauwsekade 29 een omgevingsvergunning ingediend. Voor deze aanvraag is er een uitgebreide WABO procedure doorlopen. Inmiddels is de omgevingsvergunning voor het oprichten van de woning met bijgebouwen afgegeven. De uitgebreide procedure was nodig om de woning in zijn huidige vorm en afmeting te kunnen neerzetten. Deze wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in het bestemmingsplan.

Op de locatie Cabauwsekade 29 zullen alle bijgebouwen (543,5 m²) worden gesloopt (totale sanering) en ca 450m² aan erfverharding worden gesaneerd. Volgens de saneringsregeling in het bestemmingsplan "landelijk gebied" mag bij totale sanering, waarbij meer dan 200 m² wordt gesloopt, naast 200 m² 50% van het meerdere dat wordt gesloopt eveneens worden teruggebouwd, met een maximum van in totaal 500 m².

Op deze locatie wordt slechts 126m² aan bijgebouwen teruggebouwd. Opdrachtgever heeft te kennen gegeven de overige 417.5m² (543.5m²-126m²) niet te willen aanwenden om bijgebouwen te realiseren. Hij wil de te slopen m² gebruiken voor de "ruimte voor ruimte" regeling.

De gemeente heeft ingestemd met het verzoek dat de 417,5 m² van de gesloopte bijgebouwen niet wordt ingezet voor herbouw van bijgebouwen op het perceel Cabauwsekade 29. Maar dat de "overgebleven vierkante meters" mogen worden gebruikt om een ander plan mogelijk te maken.

De kwaliteitswinst na sloop en sanering is op onderhavig perceel behoorlijk te noemen. Naast het saneren van asbest daken en erfverharding zal er ook een bewuste knip gemaakt worden tussen de "woonbestemming" en de bestemming "Agrarisch met waarde" door een nieuw te graven water als natuurlijke buffer. Door dit plan zal er ca 3.000m² worden ontdaan van bebouwing en weer "teruggeven" worden aan het landelijk gebied.

Dorp 122 te Benschop

De andere locatie bevindt zich aan het Dorp 122 te Benschop. Op dit perceel bevinden zich naast de rijks monumentale woonboerderij diverse opstallen. Sommige van deze opstallen zijn in zeer slechte staat. Op deze locatie wil de eigenaar een groot aantal gebouwen slopen en een bijgebouw van 152m² terugplaatsen.

Het enige gebouw wat zal blijven staan is het karakteristieke bijgebouw (132m²) aan de linkerzijde van het perceel. Dit bijgebouw behoort als een twee-eenheid bij de monumentale boerderij. Het slopen van dit bijgebouw zou geen recht doen aan de uitstraling van het complex.

De overige gebouwen zijn of van een recente bouwperiode of in die staat dat alleen sloop de beste optie is. In de te slopen bebouwingen bevindt zich veel asbest houdende bouwmaterialen. Naast het slopen/saneren zal de inrit aan de rechterzijde worden verwijderd.

Op dit perceel wordt een ruimtelijke kwaliteitswinst gemaakt door de sloop van de gebouwen en het saneren van de asbest. Na sanering zal het gehele perceel asbestvrij zijn. Door de 2e inrit te verwijderen en de bebouwingen te slopen worden de doorzichten naar het slagenlandschap teruggebracht.

Om het monument in goede staat van onderhoud te houden zijn aanzienlijke financiële middelen nodig. Door de te slopen bebouwing in aanmerking te laten komen voor de "ruimte voor ruimte" regeling zullen er middelen vrijkomen om het onderhoud te kunnen plegen.

Het totaal aantal te slopen m² komt voor dit perceel op 512m². Voor de bouw van een nieuwe schuur (152m²) op onderhavig perceel is op d.d. 26-03-2012 een principeverzoek ingediend. Op d.d. 06-04-2012 heeft de gemeente Lopik aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan dit plan. Er blijft op deze locatie nog 208m² over om te slopen. De 208m² die overblijven willen we aanwenden voor de "ruimte voor ruimte" regeling.

Bestemming/waarborging/kwaliteitswinst. De beide percelen in de gemeente Lopik hebben de bestemming "wonen" In hetzelfde bestemmingsplan (landelijk gebied) Bij een woning mag er 50m² aan bijgebouw worden gerealiseerd. Als er meer bebouwing op het perceel staat mag 200m² direct worden teruggebouwd. Staat er meer dan 200m² dan mag hiervan 50% van worden teruggebouwd. Concreet betekend dit voor beide percelen dat na sloop/sanering en geen bijgebouwen meer mogen worden opgericht.

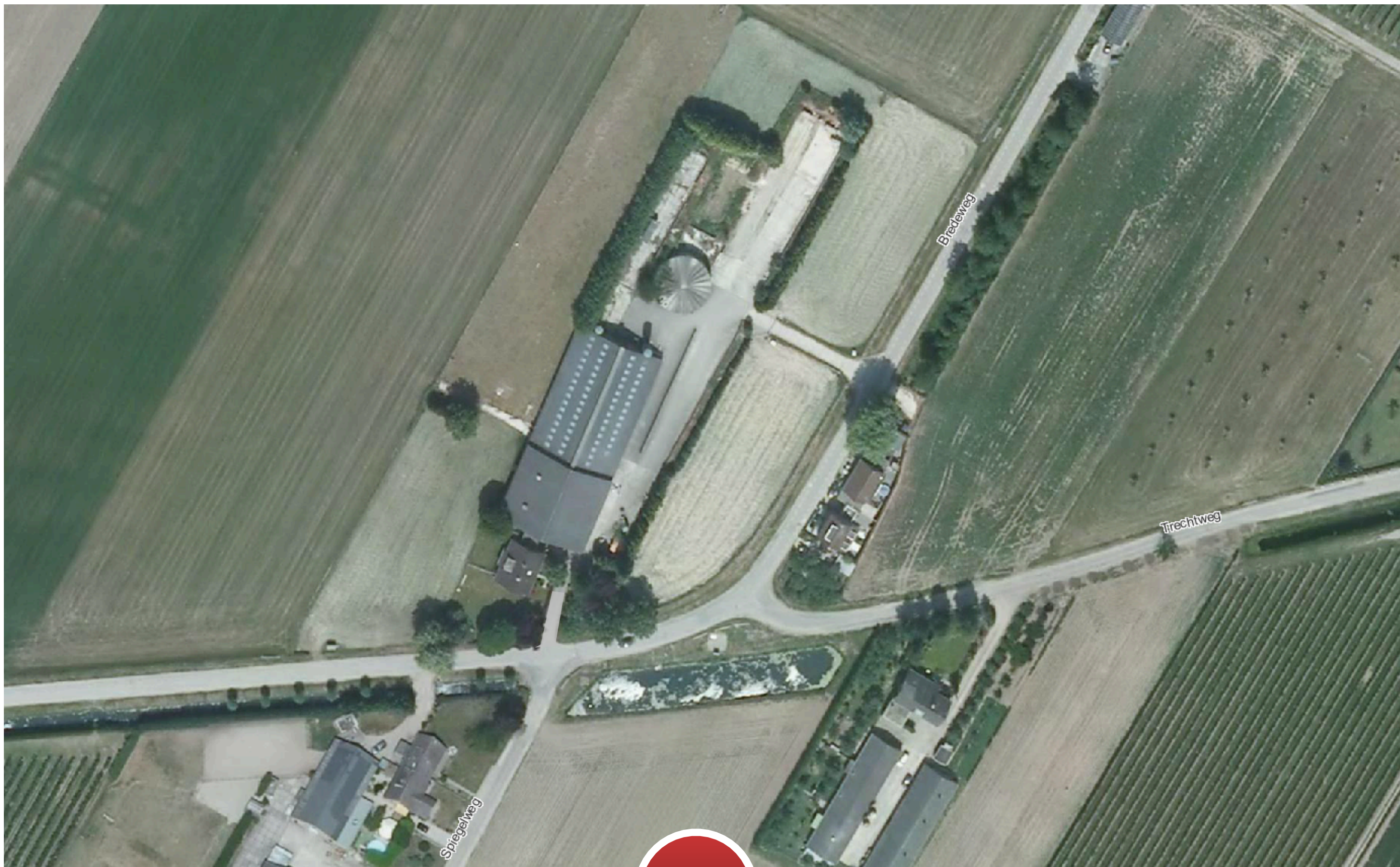
De gemeente Lopik heeft aangegeven vanwege de ruimtelijke kwaliteitswinst die er op beide locaties wordt behaald, medewerking te willen verlenen aan het "overhevelen" van de overgebleven te slopen m² van beide locaties om het plan in de gemeente Wijk bij Duurstede mogelijk te maken.

Om het plan aan de Trechtweg mogelijk te maken heeft er in de gemeente Lopik geen procedure te worden gevolgd. Wel zullen er (om de sloop te waarborgen) afspraken gemaakt moeten worden om de sloop/sanering van beide locaties in relatie te brengen met het plan aan de Trechtweg 12.

verstoep

BOUWKUNDIGEN

BESCHRIJVING LOCATIES

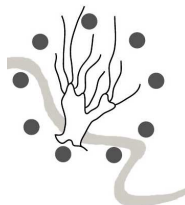


BOUWKUNDIGEN

Trechtweg 12







Stuurgroep Kromme Rijnlandschap

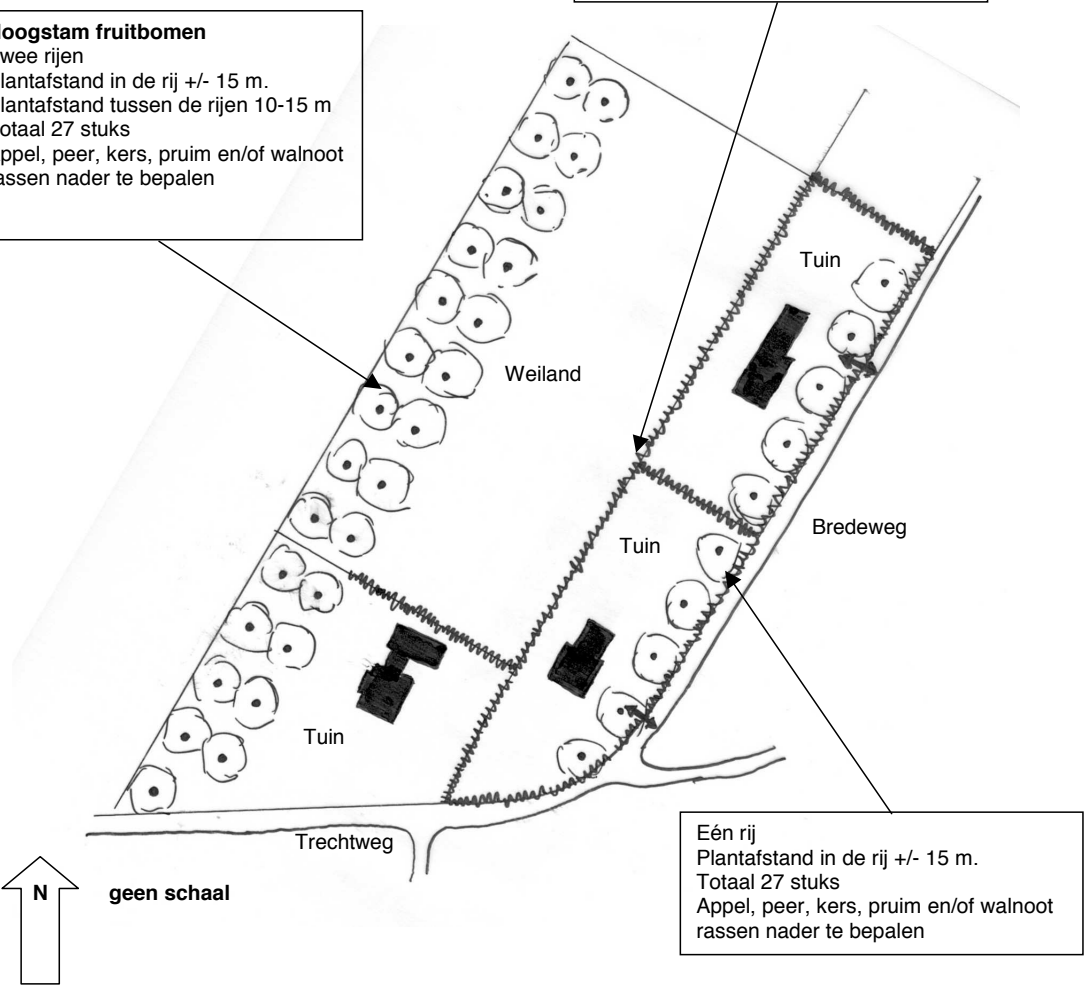
Erfbeplanting

schets bij richtlijnen landschappelijke inpassing d.d. 3 februari 2006

Locatie: Trechtweg 12
Voor: Nico van Rooyen
Opgesteld: Jacco van der Linden
Datum: 24 maart 2009

Hoogstam fruitbomen
Twee rijen
Plantafstand in de rij +/- 15 m.
Plantafstand tussen de rijen 10-15 m
Totaal 27 stuks
Appel, peer, kers, pruim en/of walnoot
rassen nader te bepalen

Hagen
Meidoorn, sleedoorn en/of veldesdoorn
+/- 1,50 m. hoog

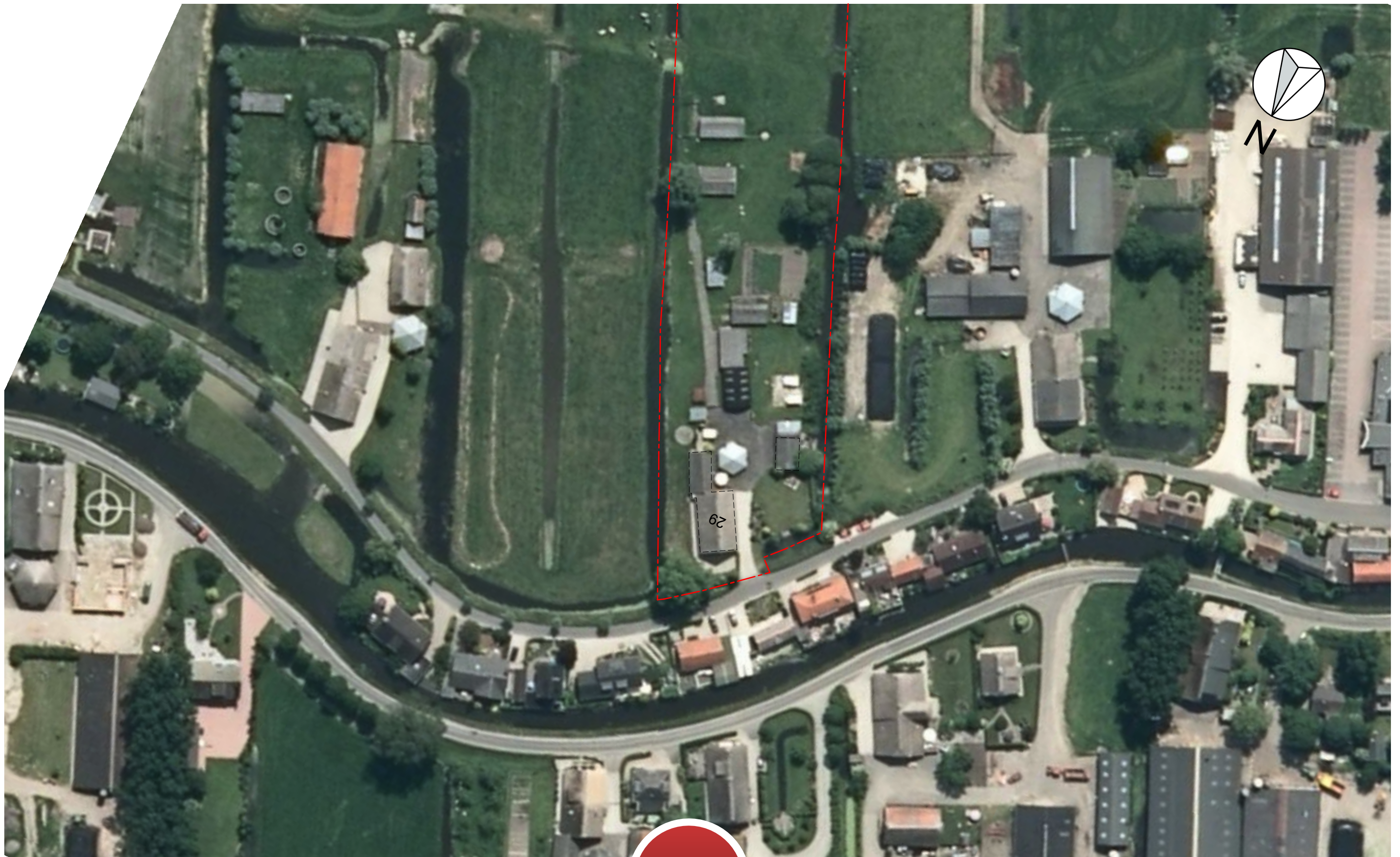


Stuurgroep Kromme Rijnlandschap, samenwerkingsverband voor natuur en landschap van zes gemeenten en provincie in het Kromme Rijngebied: p.a.: Gemeente Bunnik, Postbus 5, 3980 CA Bunnik, tel: 030 - 6594848, fax: 030 - 6594808. De coördinator landschapsbeheer kunt u mobiel bereiken op tel: 06 - 21842045



BOUWKUNDIGEN

SITUATIE NA BESTEMMINGSWIJZIGING 1:500



BOUWKUNDIGEN

Luchtfoto Cabauwsekade 29



BOUWKUNDIGEN

FOTO'S BESTAAND (1)



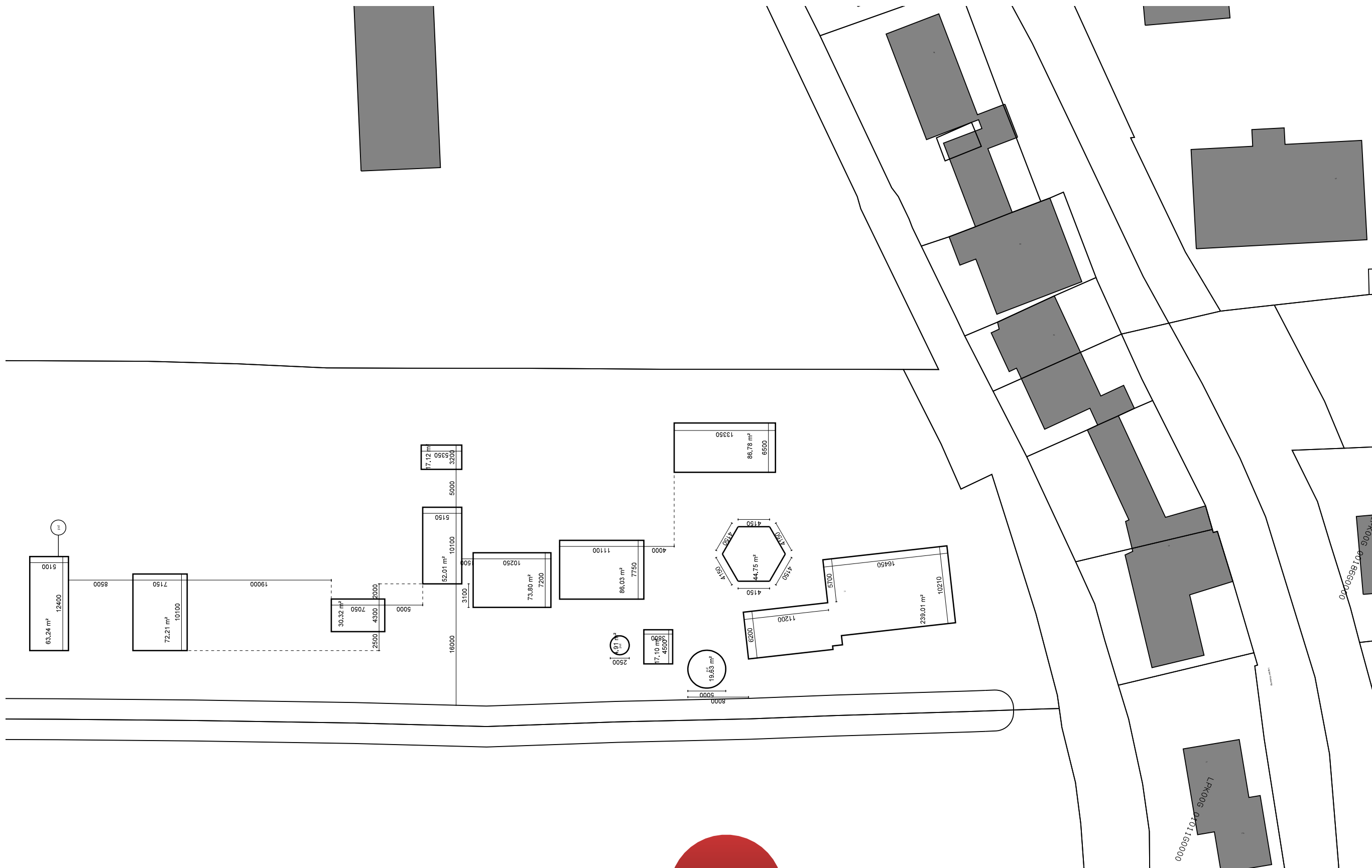
BOUWKUNDIGEN

FOTO'S BESTAAND (2)



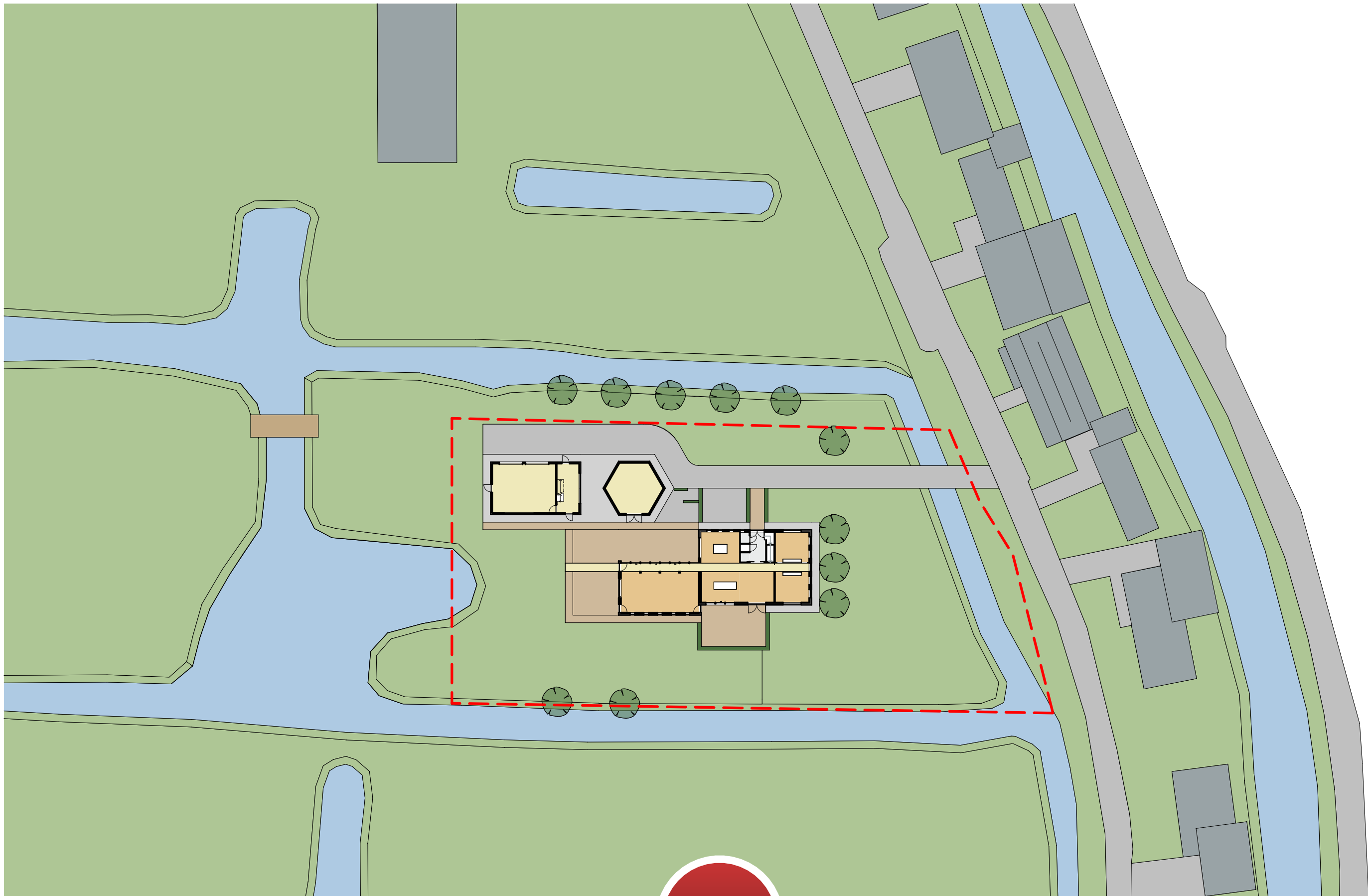
BOUWKUNDIGEN

FOTO'S BESTAAND (3)



BOUWKUNDIGEN

SITUATIE BESTAAND | 1:500



verstoep

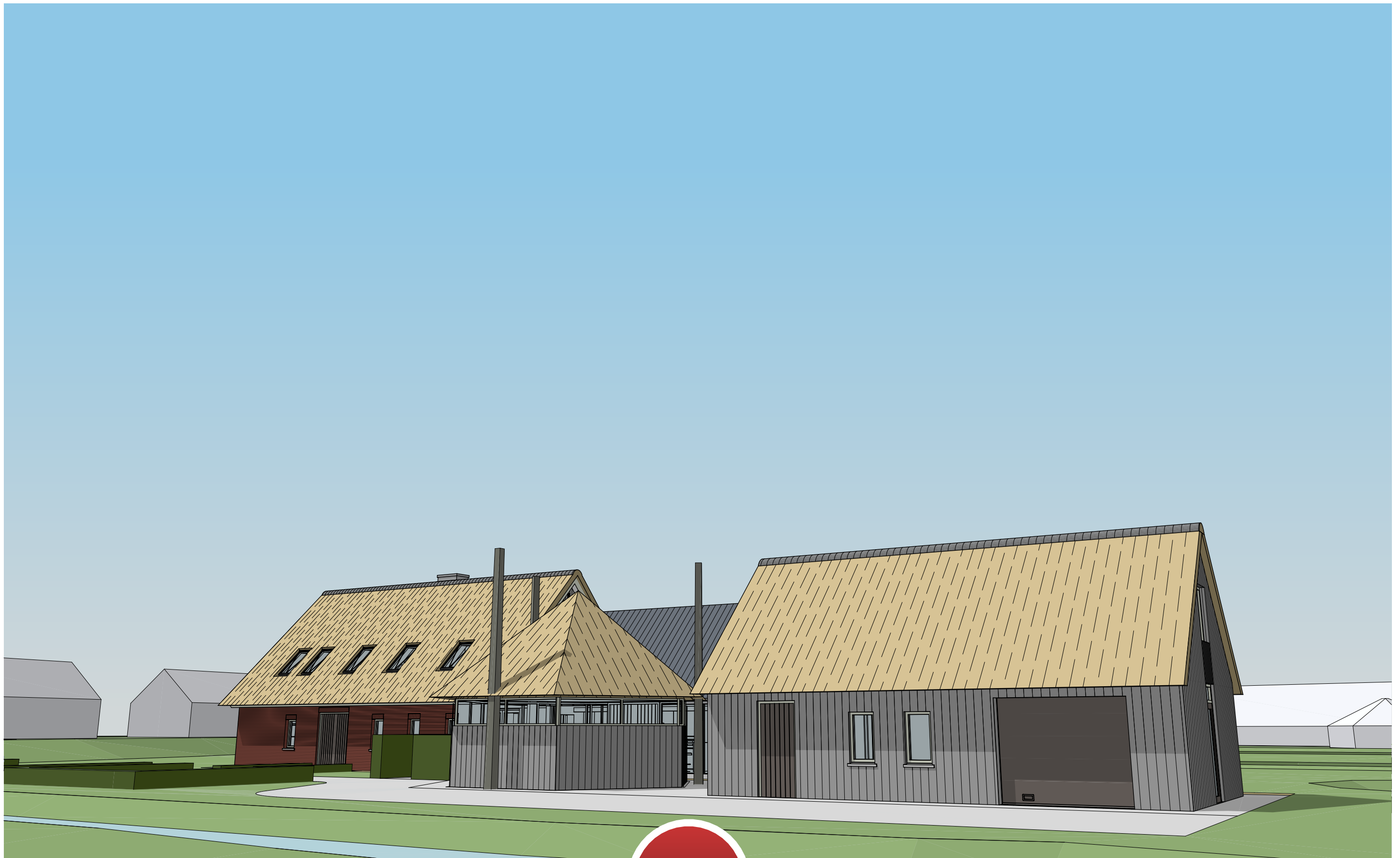
BOUWKUNDIGEN

SITUATIE NIEUW | 1:500



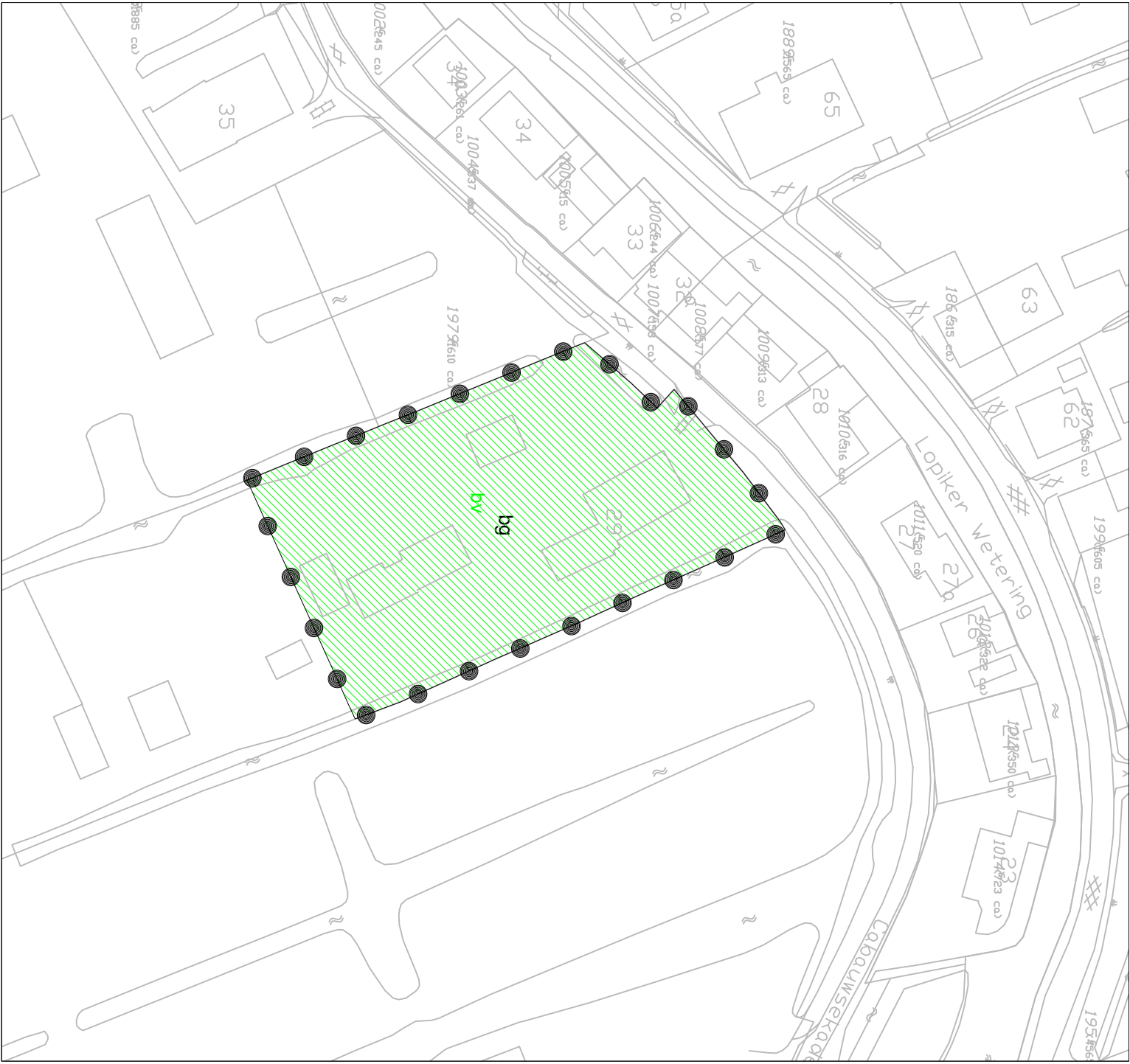
BOUWKUNDIGEN

VISUALISATIE (1)

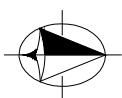


BOUWKUNDIGEN

VISUALISATIE (2)



- LEGENDA**
-  Bestuurgebied
 -  Bestuursvlak
 -  Ondergrond

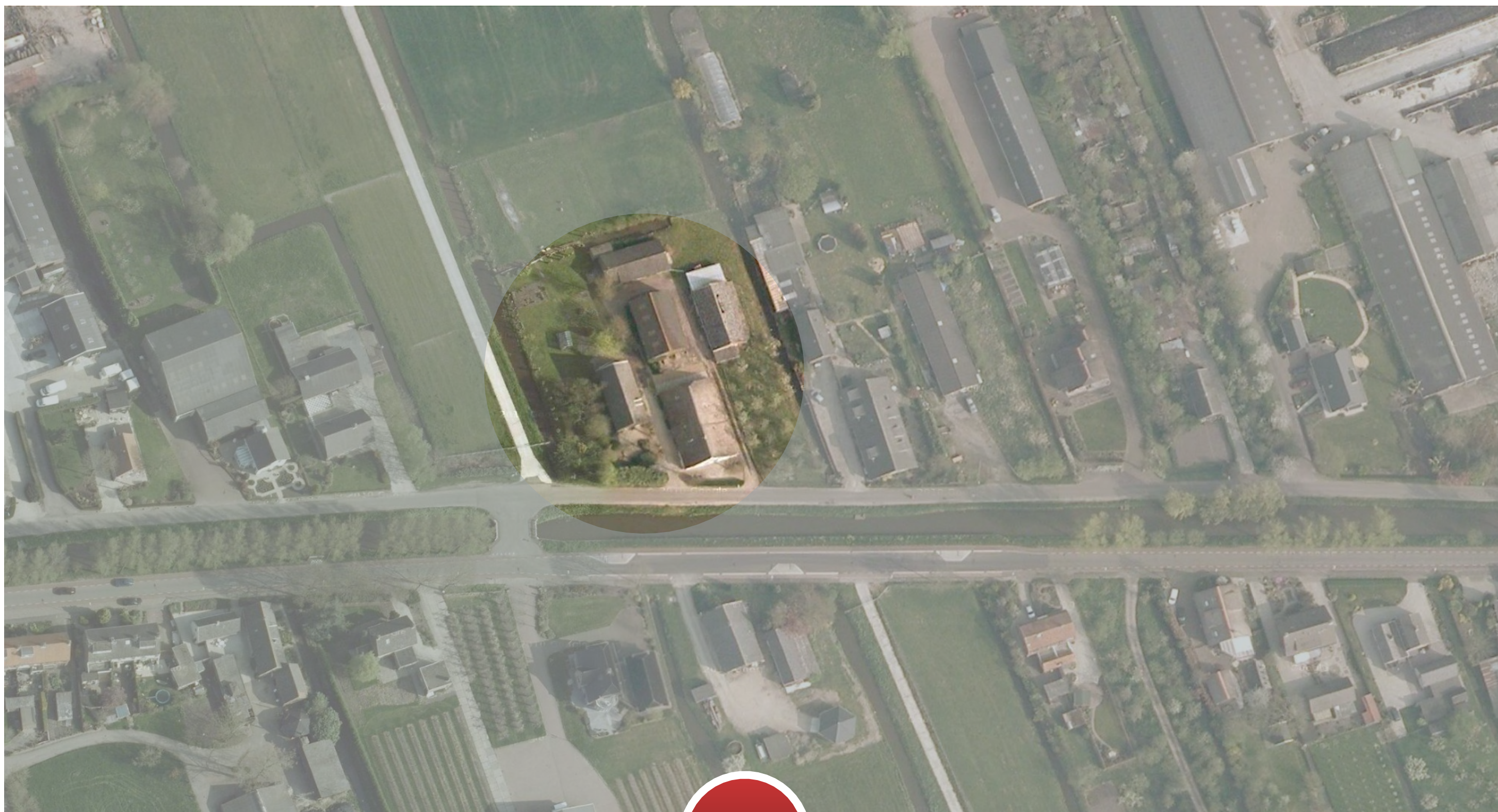


Bestemmingsplan Cabauwsekaade 29
Gemeente Lopik

idn : NL.IMRO.0331.01Cabauwsekaade29-OM01
schaal : 1:1000
formaat : A4

projectnr. : 18.001
datum gen. : 25.08.2012
tekentekst : A4d1
www.buro-sro.nl Vestiging Arnhem





BOUWKUNDIGEN

Dorp 122 te Benschop



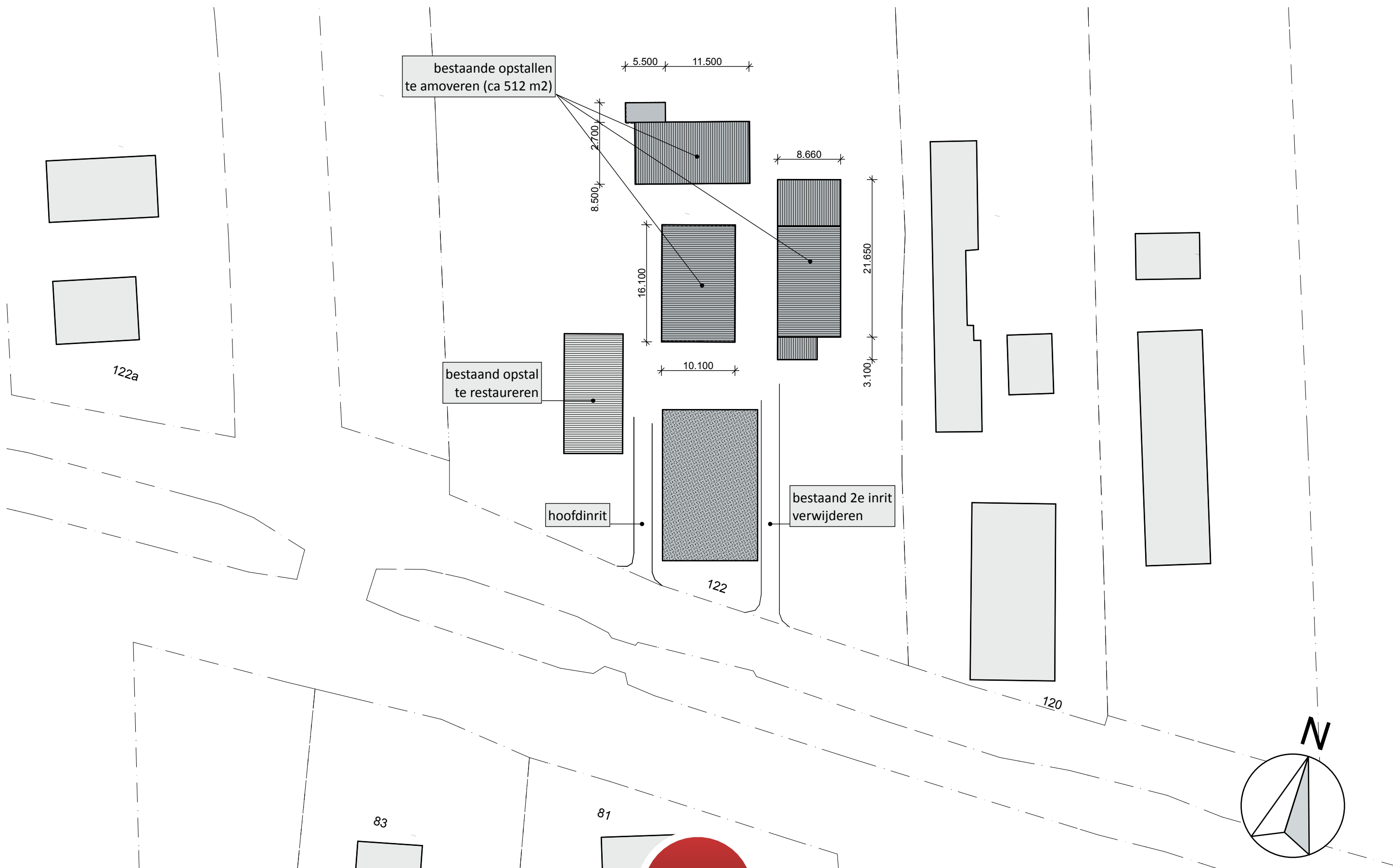
BOUWKUNDIGEN

Foto's bestand

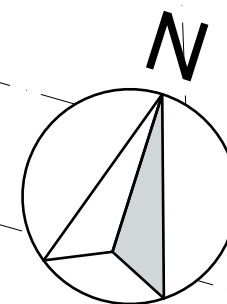


BOUWKUNDIGEN

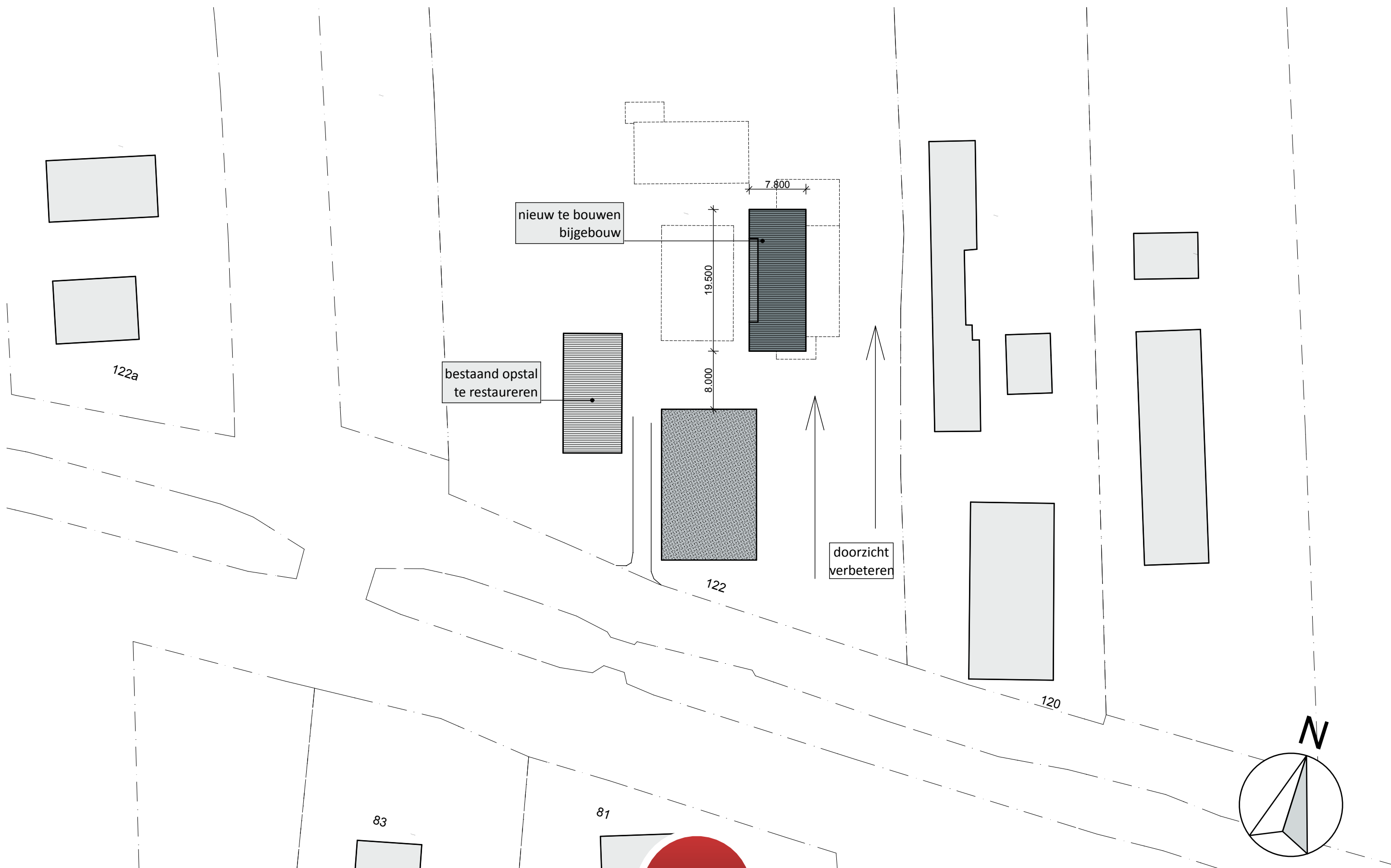
Foto's bestand



BOUWKUNDIGEN



Situatie bestaand 1:500



BOUWKUNDIGEN

Situatie nieuw 1:500



zijgevel links

voorgevel



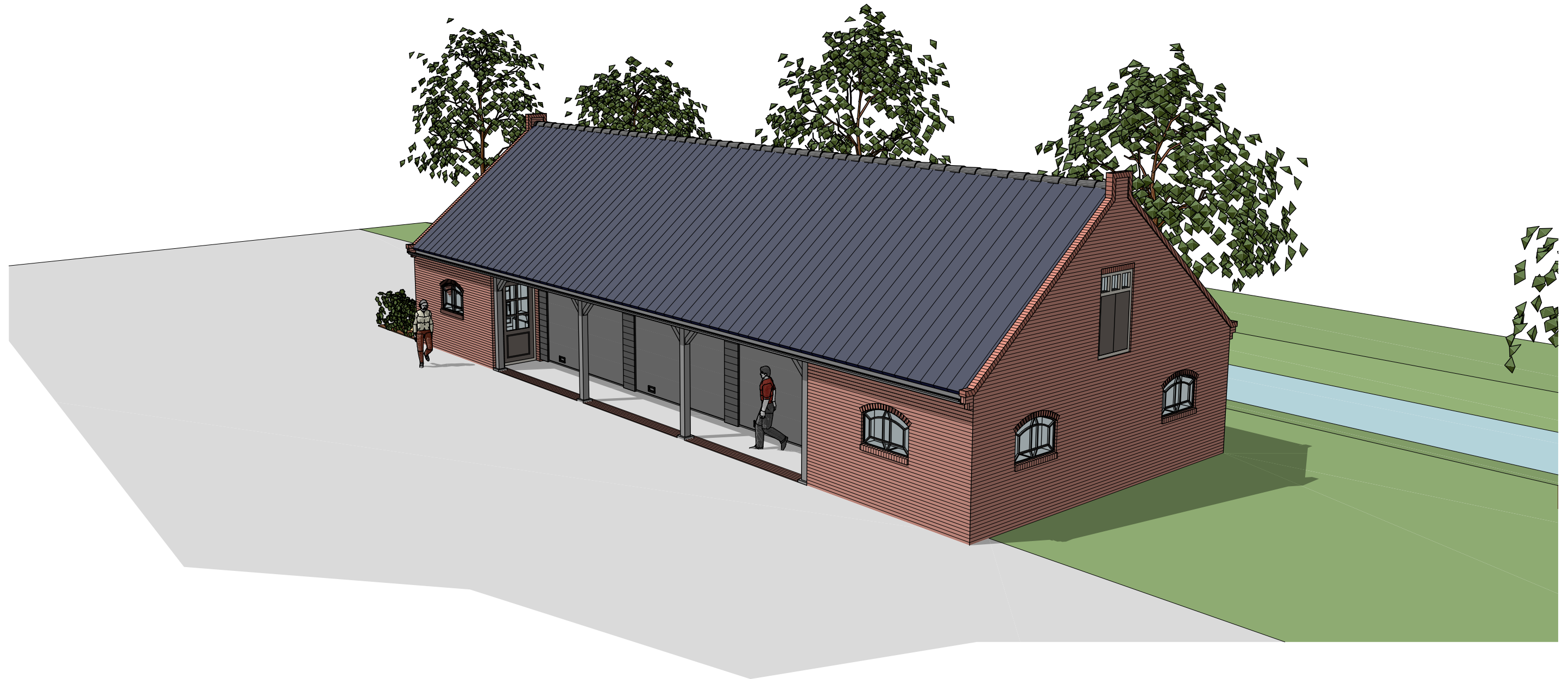
zijgevel rechts

doorsnede



BOUWKUNDIGEN

Gevelaanzichten 1:100



BOUWKUNDIGEN

3D impressie