

Nota van zienswijzen & ambtshalve wijzigingen

BESTEMMINGSPLAN “LANDELIJK GEBIED”
NL.IMRO.0331.01HERZLANDELIJKGB

Gemeente Lopik
Raadhuisplein 1
Postbus 50
3410 CB LOPIK



GEMEENTE
LOPIK

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	8
Doelstelling bestemmingsplan Landelijk gebied.....	8
Milieueffectrapport	8
Terinzagelegging	8
2. Algemene thema's zienswijzen.....	9
Vergroting agrarische bouwvlakken	9
Vergroten bestemmingen Wonen	10
Uitbreiding van niet agrarische bedrijven.....	11
Recreatief gebruik percelen M.A. Reinaldaweg.....	13
Buitenopslag	14
Nevenactiviteiten.....	15
Wonen VAB.....	15
Beleidsregel duurzame energie	16
3. Zienswijze beantwoording.....	17
Reclamant 1	17
Reclamant 2	18
Reclamant 3	19
Reclamant 4	20
Reclamant 5	21
Reclamant 6	23
Reclamant 7	24
Reclamant 8	25
Reclamant 9	25
Reclamant 10	26
Reclamant 11	28
Reclamant 12	28
Reclamant 13	29
Reclamant 14	30
Reclamant 15	30
Reclamant 16	31
Reclamant 17	32
Reclamant 18	33
Reclamant 19	34

Reclamant 20	35
Reclamant 21	37
Reclamant 22	39
Reclamant 23	40
Reclamant 24	41
Reclamant 25	42
Reclamant 26	43
Reclamant 27	44
Reclamant 28	46
Reclamant 29	47
Reclamant 30	47
Reclamant 31	48
Reclamant 32	48
Reclamant 33	50
Reclamant 34	51
Reclamant 35	53
Reclamant 36	55
Reclamant 37	58
Reclamant 38	59
Reclamant 39	60
Reclamant 40	60
Reclamant 41	61
Reclamant 42	61
Reclamant 43	62
Reclamant 44	62
Reclamant 45	63
Reclamant 46	63
Reclamant 47	66
Reclamant 48	67
Reclamant 49	68
Reclamant 50	71
Reclamant 51	71
Reclamant 52	72
Reclamant 53	73

Reclamant 54	74
Reclamant 55	75
Reclamant 56	77
Reclamant 57	78
Reclamant 58	81
Reclamant 59	83
Reclamant 60	83
Reclamant 61	84
Reclamant 62	85
Reclamant 63	85
Reclamant 64	86
Reclamant 65	86
Reclamant 66	91
Reclamant 67	92
Reclamant 68	92
Reclamant 69	94
Reclamant 70	95
Reclamant 71	96
Reclamant 72	97
Reclamant 73	98
Reclamant 74	99
Reclamant 75	100
Reclamant 76	101
Reclamant 77	102
Reclamant 78	103
Reclamant 79	104
Reclamant 80	105
Reclamant 81	106
Reclamant 82	107
Reclamant 83	108
Reclamant 84	109
Reclamant 85	110
Reclamant 86	112
Reclamant 87	113

Reclamant 88	114
Reclamant 89	115
Reclamant 90	115
Reclamant 91	117
Reclamant 92	118
Reclamant 93	119
Reclamant 94	121
Reclamant 95	121
Reclamant 96	122
Reclamant 97	125
Reclamant 98	125
Reclamant 99	128
Reclamant 100	128
Reclamant 101	129
Reclamant 102	130
Reclamant 103	131
Reclamant 104	132
Reclamant 105	133
Reclamant 106	134
Reclamant 107	135
Reclamant 108	138
Reclamant 109	138
Reclamant 110	140
Reclamant 111	141
Reclamant 112	143
Reclamant 113	144
Reclamant 114	144
Reclamant 115	145
Reclamant 116	145
Reclamant 117	146
Reclamant 118	147
Reclamant 119	149
Reclamant 120	150
Reclamant 121	151

Reclamant 122	152
Reclamant 123	152
Reclamant 124	155
Reclamant 125	155
Reclamant 126	156
Reclamant 127	157
Reclamant 128	157
Reclamant 129	159
Reclamant 130	160
Reclamant 131	160
Reclamant 132	161
Reclamant 133	162
Reclamant 134	163
Reclamant 135	165
Reclamant 136	166
Reclamant 137	166
Reclamant 138	167
Reclamant 139	168
Reclamant 140	168
Reclamant 141	170
Reclamant 142	171
Reclamant 143	172
Reclamant 144	173
Reclamant 145	174
Reclamant 146	174
Reclamant 147	175
Reclamant 148	180
Reclamant 149	183
Reclamant 150	185
Reclamant 151	186
3b Addendum op de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen	187
Reclamant 152	187
Reclamant 153	189
Reclamant 154	190

Reclamant 155	192
Reclamant 156	193
4. Ambtshalve wijzigingen	195
1. Wijzigingen per adres.....	195
Batuwseweg 42.....	195
Batuwseweg 52 en Lekdijk oost 12a.....	195
Benedeneind Noordzijde 416	195
Benedeneind Zuidzijde 271.....	195
Boveneind Noordzijde 14a.....	195
Boveneind Noordzijde 16a en 18.....	196
Boveneind Zuidzijde 25, 43 en 61	196
Cabauwsekade 80a t/m 80h en 80	196
Damweg 3	196
Graafdijk 2 tot en met 2b.....	196
Graafdijk 2c.....	196
Graafdijk 48.....	196
Lekdijk West 13.....	197
Lopikerweg oost 66/67 en 89a	197
Lopikerweg Oost 98b en 99	197
Lopikerweg west 46b	197
Vogelzangsekade 6.....	197
Wielsekade 48b.....	197
Wielsekade 78.....	198
Zuidzijdseweg 192 en 194.....	198
2. Wijzigingen in de regels	199
Artikel 1.11.....	199
Artikel 3.6.5.....	199
Artikel 4.4.1.....	199
Artikel 14.....	199
Artikel 19.1.....	199
Artikel 23.2.1 sub g	199
Artikel 23.2.1 sub i	200
Artikel 23.4.1.....	200
Artikel 23.4.1.....	200

Artikel 27 t/m 30	200
Artikel 37.8.....	201
Persoonsgebonden overgangsrecht	201
Voorwaardelijke verplichtingen	201
Nevenactiviteiten.....	201
3. Wijzigingen naar aanleiding van het Milieueffectrapport	203
4b Addendum Ambtshalve wijzigingen	204
Dorp 83 Benschop.....	204
Artikel 9 Gemengd – Uit te werken	204
4c Aanvullende wijzigingen van het bestemmingsplan Landelijk gebied	205
Plantoelichting	205
Lopikerweg West 24.....	205
Lopikerweg West 52.....	206
Bijlage Agrarische percelen met een recreatief medegebruik aan de M.A. Reinaldaweg	206

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Landelijk gebied heeft, samen met het milieueffectrapport (MER) Landelijk gebied en het ontwerpbesluit tot het vaststellen van hogere waarden, van 2 juni 2021 tot en met 13 juli 2021 ter inzage gelegen. In deze periode kon een ieder een zienswijze op deze stukken indienen.

Doelstelling bestemmingsplan Landelijk gebied

Het bestemmingsplan Landelijk gebied betreft een algehele herziening van het in 2007 door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan Landelijk gebied, inclusief de eerste- en tweede herziening van dat plan. Ontwikkelingen waarvoor in de afgelopen jaren aparte planologische procedures zijn doorlopen, zijn in het nieuwe bestemmingsplan verwerkt. De planologische regeling sluit zodoende weer aan bij de actuele, feitelijke situatie, al zijn er in het plangebied voortdurend ruimtelijke ontwikkelingen en proberen inwoners en bedrijven optimaal gebruik te maken van de ruimte die beschikbaar is.

Ondanks dat op het bestemmingsplan de Crisis- en herstelwet van toepassing is en de systematiek van de planregeling is aangepast op de huidige standaarden, is het ontwerpbestemmingsplan Landelijk gebied een overwegend conserverend plan geworden. Over het algemeen is de geldende planologische regeling gehandhaafd. Niettemin, voor een beperkt aantal locaties in het landelijk gebied van Lopik voorziet dit bestemmingsplan in ontwikkelingsmogelijkheden en worden, onder andere, enkele nieuwe woningen toegestaan.

Milieueffectrapport

In de uitgevoerde milieueffectrapportage zijn de gevolgen voor het milieu beschreven en is aangegeven op welke wijze de milieubelangen zijn meegewogen bij de planvorming. De m.e.r.-procedure wordt doorlopen vanwege het feit dat significante effecten op Natura 2000-gebieden als gevolg van extra stikstofdepositie niet op voorhand kunnen worden uitgesloten. Over het milieueffectrapport (MER) heeft de Commissie voor de milieueffectrapportage op 7 september 2021 een toetsingsadvies uitgebracht. Dat advies heeft aanleiding gegeven om het MER op een aantal punten aan te vullen.

Terinzagelegging

In de periode dat de stukken ter inzage zijn gelegd is door 148 partijen (hierna 'reclamanten') een zienswijze naar voren gebracht. Buiten de termijn van terinzagelegging zijn nog drie schriftelijke zienswijzen ingediend. In principe dienen die drie zienswijzen niet ontvankelijk te worden verklaard, alleen geven recente ontwikkelingen in de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State ons aanleiding om deze zienswijzen toch bij de besluitvorming te betrekken. In deze zienswijzennota zijn dan ook 151 zienswijzen opgenomen.

In verband met de privacy wetgeving hebben wij alle zienswijzen van een eigen nummer voorzien. Aan de hand van die nummering en een koppeling aan de betreffende reclamant zijn hieronder een samenvatting van de zienswijzen, gevolgd door één of meerdere reacties en een conclusie opgenomen. Omdat een aantal thema's vaker aan de orde komt, wordt hieronder voor die onderwerpen eerst een algemene reactie gegeven.

2. Algemene thema's zienswijzen

Vergroting agrarische bouwvlakken

Diverse agrariërs en vertegenwoordigers van agrariërs hebben in hun zienswijze(n) om een vergroting van het agrarisch bouwvlak gevraagd. Vrijwel altijd is in de betreffende zienswijzen aangegeven dat het voor de toekomstige ontwikkeling van het agrarisch bedrijf noodzakelijk is dat meer ruimte wordt geboden voor nieuwe bebouwing. In bepaalde gevallen zijn ook al concrete voorstellen voor de uitbreiding van het bouwvlak gedaan.

Hoewel wij zonder meer begrijpen dat de agrariërs behoefte hebben aan ruimte voor nieuwe ontwikkelingen, met name bij melkveehouderijen zien wij dat, gaan wij heel terughoudend om met dergelijke verzoeken. De landschappelijke- en culturele waarden binnen het plangebied zijn immers van een groot algemeen belang en dienen gewaarborgd te worden, terwijl ook in het advies van de Commissie voor de m.e.r. is verwoord dat zorgvuldig moet worden omgegaan met uitbreidingen van (agrarische) bedrijven. Dat vereist maatwerk waarin per geval wordt beoordeeld of een uitbreiding milieukundig en ruimtelijk aanvaardbaar is. In het verlengde hiervan merken wij op dat in het bestemmingsplan een bevoegdheid is opgenomen om, indien nodig, aan een vergroting dan wel verandering van het agrarisch bouwvlak medewerking te verlenen. De voorwaarden daarvoor staan in artikel 3.6.1 van de planregels.

Voor het bestemmingsplan Landelijk gebied geldt dat wij primair zijn uitgegaan van de grootte en de ligging van de agrarische bouwvlakken zoals die in het geldende plan zijn opgenomen. Dat zijn bestaande planologische rechten en die worden gerespecteerd. Voor een beperkt aantal gevallen zijn echter wijzigingen doorgevoerd, om de volgende redenen:

- Er was al een vergunning verleend of een andere planologische procedure doorlopen om het bouwvlak te vergroten.
- Gebleken is dat het bouwvlak niet geheel op de kadastrale lijn lag of er was sprake van een andere onlogische begrenzing. In dit soort gevallen ging het veelal om smalle stroken aan de zijkanten van het bouwvlak.
- Een deel van de agrarische bebouwing was, met vergunning op grond van het geldende bestemmingsplan, net buiten het agrarisch bouwvlak gerealiseerd.
- In de 10- minuten gesprekken of in de inspraakreacties was genoegzaam onderbouwd dat een aanpassing van het bouwvlak nodig en ruimtelijk aanvaardbaar was. Bijvoorbeeld omdat hierover constructieve gesprekken met de gemeente Lopik zijn gevoerd of omdat de vorm van het bouwvlak geen nieuwe bebouwing mogelijk maakte. Zo zijn langs de Lekdijk bij diverse percelen delen van het agrarisch bouwvlak naar de achterzijde verplaatst in verband met de beperkingen aan de voorzijde als gevolg van de Lekdijk.

Bij de wijzigingen die wel zijn doorgevoerd, is bovendien gewerkt vanuit de voorwaarden zoals die in artikel 3.6.1 van de planregels zijn opgenomen. Indien bleek dat aan de voorwaarden kon worden voldaan en er geen andere bezwaren waren om het bouwvlak aan te passen, zijn die wijzigingen verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Toekomstige verzoeken om het bouwvlak te veranderen dan wel te vergroten worden aan dezelfde voorwaarden getoetst en daarmee borgen wij dat gelijke gevallen ook gelijk worden beoordeeld.

Vergroten bestemmingen Wonen

Veelvuldig wordt in de zienswijzen gevraagd om een vergroting van de bestemming Wonen, in de meeste gevallen aan de achterzijde van het bestemmingsvlak. Vaak betreft het enkele meters, soms wordt een verruiming van 30 meter gevraagd. Net zoals bij de agrarische bouwvlakken geldt ook hier dat wij de bestemmingsvlakken van Woondoeleinden (W), die in het geldende bestemmingsplan zijn aangewezen, als uitgangspunt hebben genomen. Dat zijn bestaande planologische rechten en die zijn gerespecteerd. Het is echter een gegeven dat de woonpercelen in de linten enorm van elkaar verschillen, zowel qua vorm, omvang, diepte en breedte, sterk afhankelijk van de ligging in een bepaald lint en de historische verkaveling. Gelijke gevallen doen zich haast niet voor.

Omdat wij ook enigszins tegemoet willen komen aan de behoefte van onze inwoners om meer ruimte te kunnen benutten voor het wonen en/of de woonfunctie, is per geval beoordeeld of medewerking kan worden verleend aan een vergroting van de bestemming Wonen. De volgende omstandigheden hebben wij bij onze afwegingen betrokken:

- Zijn de gronden aan de achterzijde in eigendom van degene die heeft verzocht om een vergroting van de bestemming Wonen?
- Is feitelijk al sprake van een erf met verharding en eventueel bebouwing? Past het gebruik van die gronden bij de woonfunctie en is hier in het verleden al dan niet handhavend tegen opgetreden?
- Was in het ontwerpbestemmingsplan al een grotere bestemming opgenomen ten opzichte van het geldende plan?
- Wat is de structuur van het lint? Zijn aangrenzende woonpercelen die enigszins vergelijkbaar zijn qua situering en inrichting dieper? Er zijn delen waar de achtergrens op haast dezelfde lijn ligt.
- Biedt de bestemming Wonen ruimte voor sloop en grotere herbouw? Van een aantal percelen is bekend dat er plannen zijn voor sloop en nieuwbouw omdat de bebouwing in slechte staat verkeert, maar dan moet er wel ruimte voor zijn.
- Worden de landschappelijke- en cultuurhistorische waarden niet onevenredig aangetast indien de bestemmingen worden vergroot?
- Zijn in het geldende bestemmingsplan al bewuste keuzes gemaakt bij de grootte van de woonpercelen? Zo zijn in het plan dat in 2007 is vastgesteld enkele voormalige agrarische bedrijven als Woondoeleinden (W) bestemd en is een deel van de oude agrarische bebouwing om verschillende redenen onder het overgangsrecht gebracht.

Over het algemeen hebben wij aan de hand van deze criteria beoordeeld of een vergroting van de bestemming Wonen ruimtelijk aanvaardbaar is, al zijn er specifieke gevallen waar een eigen afweging is gemaakt. Nogmaals, haast geen geval is hetzelfde. Voor zover wij medewerking willen en kunnen verlenen aan een vergroting van het bestemmingsvlak gaat het trouwens meestal om enkele meters aan de achterzijde van het woonperceel. De ruimtelijke gevolgen daarvan zijn aanvaardbaar bevonden.

Uitbreiding van niet agrarische bedrijven

In het landelijk gebied van de gemeente Lopik zijn veel niet-agrarische bedrijven gevestigd. Oorspronkelijk zijn die bedrijven begonnen als een nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf of er is gebruik gemaakt van de gronden en opstallen van een voormalig agrarisch bedrijf, maar er zijn ook locaties waar meer dan 40 jaar niet agrarische bedrijven aanwezig zijn. Zonder volledig te willen zijn zien wij vooral agrarische hulp- en loonbedrijven, andere agrarisch aanverwante bedrijven (verwerking producten), transportbedrijven, bouwbedrijven, opslag en stalling en autobedrijven.

Omdat het bestemmingsplan Landelijk gebied een consoliderend plan is, zijn de bestaande bedrijven en (bouw)mogelijkheden bestemd conform het geldende bestemmingsplan. Bestaande planologische rechten worden gerespecteerd. Uitbreiding van niet agrarische bedrijven in het landelijk gebied is een vorm van verstedelijking en in principe niet toegestaan op grond van het provinciaal beleid. Enkel in uitzonderingsgevallen kan daarvan worden afgeweken, bijvoorbeeld als de noodzaak is aangetoond, een goede landschappelijke inpassing is gewaarborgd en er geen onevenredige verkeerseffecten worden verwacht.

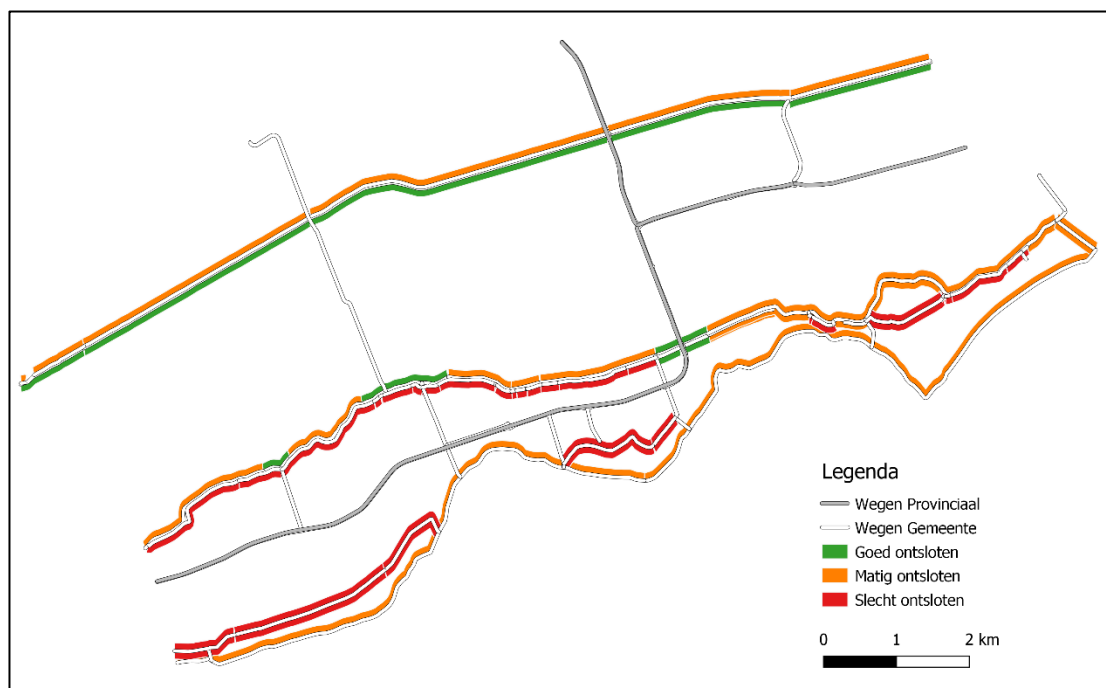
Niettemin, in de bestemming Bedrijf hebben wij overeenkomstig de Interim Omgevingsverordening van de provincie Utrecht de mogelijkheid opgenomen om de oppervlakte van bedrijfsgebouwen binnen het bestemmingsvlak met maximaal 20% te vergroten, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Zie artikel 4.3.3 van de regels. Met die regeling bieden wij bestaande bedrijven in het plangebied enige ruimte om te ontwikkelen. Dat kan nu zonder tussenkomst van de provincie Utrecht waardoor de ruimtelijke procedure, naar verwachting, minder tijd in beslag neemt.

In de zienswijzen zijn meerdere verzoeken ingediend om de bestemming Bedrijf te vergroten of om meer bouwmogelijkheden toe te staan. Hiermee zijn wij terughoudend omgegaan. Naast het genoemde provinciale kader hebben wij namelijk ook ons eigen beleid over ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied.

De beleidsnota LopikMEerwaard vormt de kern van het gemeentelijk beleid rondom ruimtelijke ontwikkelingen. In die nota is een aantal toetsingscriteria opgenomen die altijd worden betrokken bij verzoeken om ruimtelijke ontwikkelingen te faciliteren. Die criteria zijn ook gebruikt bij de beoordeling van verzoeken voor bedrijfsuitbreidingen zoals die in de zienswijzen op het nieuwe bestemmingsplan naar voren zijn gekomen. Conform de beleidsnota zijn de volgende zaken daarbij beoordeeld:

1. Voldoet een verzoek al aan het bestemmingsplan of een verleende vergunning?
Als er overeenstemming is met het bestemmingsplan landelijk gebied of een eerder verleende omgevingsvergunning, dan hoeven de criteria verder niet te worden toegepast en kan medewerking worden verleend. Bepaalde bedrijfsuitbreidingen waren bijvoorbeeld wel vergund maar niet goed verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.
2. Is er sprake van een verkeersaantrekkende werking?
In het geldende bestemmingsplan Landelijk gebied is opgenomen dat binnen goed ontsloten lintbebouwing meer mogelijk is dan op de aangegeven matig ontsloten lintbebouwing. Op voorhand zijn echter al wegen aan te geven, die gelet op het karakter en het profiel zodanig zijn dat hierop de verkeersactiviteiten niet mogen

toenemen. Bouwvlakken langs die wegen komen wat ons betreft niet in aanmerking voor verdere ontwikkeling indien er sprake is van verkeersaantrekkende activiteiten. Het betreft de volgende wegen: Wielsekade, Vogelzangsekade, Kortland, Batuwseweg, Kapelsepad, Oudeslootseweg, Veldensteinlaan, Tiendweg en Cabauwsekade. Deze wegen in combinatie met Themakaart 1 uit het vigerende bestemmingsplan Landelijk gebied zijn weergegeven in de afbeelding. Oftewel, rekening houdend met de verkeersaspecten kunnen langs goed ontsloten lintbebouwing ontwikkelingen plaatsvinden, op matig ontsloten lintbebouwing vraagt dit een zorgvuldige afweging en op de hiervoor genoemde wegen die geen extra verkeer kunnen dragen, zijn ontwikkelingen niet bespreekbaar, tenzij in het kader van compensatie van het saneren van storende situaties.



3. Kan de ontwikkeling voldoen aan de geldende milieunormen?
Als op voorhand vaststaat dat niet kan worden voldaan aan milieuvoorschriften dan is planologische medewerking niet mogelijk.
4. Ligt de ontwikkeling in een gebied waar ontwikkelingen op voorhand uitgesloten zijn?
Kernwoord in de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Lopik is kwaliteit. De kwaliteit van het landelijk gebied zal verbeterd moeten worden. Handhaving of verbetering van de kenmerkende openheid, versterking van het bebouwingslint, het geven van zinvolle bestemmingen aan vrijkomende (agrarische) bedrijfspanden, herstel of verbetering van natuurwaarden, etc. etc.
Als absolute voorwaarde geldt daarbij dat het kenmerkende open weidegebied in stand dient te worden gehouden. Daarnaast kent de gemeente Lopik in haar linten kenmerkende 'sniepen', ook op deze gebieden worden nieuwe initiatieven niet gehonoreerd.
Oftewel, in het open landschap en op de 'sniepen' kunnen initiatieven niet worden gehonoreerd.

Toetsing van de verschillende zienswijzen aan deze vaste criteria heeft in vrijwel alle gevallen geleid tot een afwijzing van het verzoek om bedrijfsuitbreiding. Daarmee is niet gezegd dat wij die partijen niet willen helpen, maar dat in goed overleg met elkaar moet worden bekeken of er alternatieven zijn. Dat dient buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan plaats te vinden.

Recreatief gebruik percelen M.A. Reinaldaweg

Aan de oostkant van Lopik, tussen de M.A. Reinaldaweg en de Vogelzangsekade, liggen agrarische gronden die in bepaalde gevallen al meer dan 40 jaar worden gebruikt voor meer recreatieve doeleinden. Eigenaren van die percelen hebben er bijvoorbeeld een moestuin, er worden hobbymatig wat pony's en/of paarden gehouden en de mensen verblijven er graag vanwege de rust en ruimte. Daarnaast is er de afgelopen decennia behoorlijk veel bebouwing gerealiseerd, op sommige percelen meer dan tien gebouwtjes, maar ook mestplaten, hekwerken, caravans, trampolines en zeecontainers zijn er geplaatst. Van de gebouwen is bekend dat een aantal met vergunning is gerealiseerd als een schuilhut- of stal, die mochten namelijk buiten een agrarisch bouwvlak worden gebouwd, terwijl ook vergunningen zijn verleend om die bebouwing te vernieuwen dan wel op te knappen.

In het ontwerpbestemmingsplan Landelijk gebied is voor deze gronden, conform het geldende plan, een bestemming Agrarisch zonder bouwvlak opgenomen. Daarmee worden de bebouwing en het gebruik wederom niet positief bestemd. Beëindiging van het gebruik van en de bebouwing op deze gronden had tot nog toe geen hoge prioriteit voor de gemeente Lopik, het is ook niet aannemelijk dat binnen de planperiode alle percelen vanzelf worden opgeschoond. Bovendien is een deel van de bebouwing vergund en kunnen enkele vormen van gebruik als dagrecreatie worden aangemerkt, passend binnen de bestemming.

Alles overwegende zijn wij van mening dat medewerking kan worden verleend aan verzoeken om bepaalde bebouwing en vormen van gebruik in dit gebied positief te bestemmen. Daarbij is het uitgangspunt nog steeds dat het gebied een primair agrarische functie heeft en dat zorgvuldig moet worden omgegaan met de landschappelijke- en ruimtelijke kwaliteit. Niet alle aanwezige bebouwing kan zodoende positief worden bestemd, er dienen duidelijke kaders te gelden om te voorkomen dat de bebouwing, de hoeveelheid verharding en de begroeiing nog verder toeneemt.

Wij stellen voor om de betreffende percelen te voorzien van een functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - dagrecreatie M.A. Reinaldaweg' en in de bestemming Agrarisch te omschrijven dat het hebben van een moestuin, hobbymatig agrarisch gebruik en het verblijven en verpozen hier is toegestaan. Dat zijn vormen van gebruik die passen bij de oorspronkelijke agrarische functie van het gebied. Wat wij niet zullen toestaan zijn onder andere het opslaan van roerende goederen, het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten en overnachting of bewoning, al dan niet permanent. Evenmin staan wij de aanleg en het gebruik van paardenbakken in dit gebied toe, vanwege de landschappelijke uitstraling (hekwerken, lichtmasten) achten wij die niet gewenst.

Aan het bestemmingsplan Landelijk gebied voegen wij een bijlage toe waarop tien kadastrale percelen zijn aangegeven. Per perceel is aangeduid welke bebouwing wordt gerespecteerd en mag blijven staan. Die merken wij aan als bestaand. Daarvoor hebben wij allereerst gekeken

naar bouwvergunningen die zijn verleend. Als er in het verleden namelijk een vergunning is verleend voor het oprichten dan wel vernieuwen van bebouwing op deze gronden, dan mag die bebouwing blijven staan. Daarnaast hebben wij gekeken naar de luchtfoto's van het gebied. In de gemeente Lopik wordt veelal de lijn gehanteerd dat tegen bebouwing die voor 2001 is gerealiseerd, in principe niet actief wordt gehandhaafd. Voor de gevallen waarin wij hebben geconstateerd of meer dan aannemelijk is dat de bebouwing er voor 2001 stond, al dan niet met vergunning, hebben wij die bebouwing eveneens als bestaand aangemerkt. Voor de volledigheid merken wij op dat wij caravans, zeecontainers en aangebrachte overkappingen nimmer als bestaand hebben aangemerkt. Hetzelfde geldt voor de bebouwing die dwars op landschappelijke lijnen, zoals de sloten, is geplaatst.

Aan de hand van de bijlage bij de regels kan aldus worden beoordeeld welke gebouwen en bouwwerken worden gerespecteerd en mogen blijven staan.

Buitenopslag

In de bestemmingen Agrarisch, Bedrijf en Wonen staan verschillende regels over de functie buitenopslag. Op grond van ons ruimtelijk beleid Nota LopikMEerwaard gaan wij heel terughoudend om met het toestaan van buitenopslag, het heeft snel invloed op het landschap en de cultuurhistorie, maar het geldende bestemmingsplan biedt toch wat ruimte. Gelet op het beleid ligt het voor de hand om meer concrete regels te stellen zodat er ook op gehandhaafd kan worden. Voorgesteld wordt om in het plan één algemene gebruiksregel voor buitenopslag op te nemen, zodat de bestemming niet het verschil maakt. Bepalend zijn wel de landschappelijke gebieden waarin het betreffende perceel gelegen is. Wij kennen drie landschapszones in het bestemmingsplan Landelijk gebied, welke als gebiedsaanduiding op de planverbeelding zijn opgenomen.

Het voorstel voor een planregel in het bestemmingsplan Landelijk gebied ziet er dan als volgt uit:

1. *Buitenopslag is niet toegestaan, tenzij een aanduiding 'buitenopslag' op de planverbeelding is opgenomen*
2. *Middels een omgevingsvergunning kan het college afwijken van deze regel als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:*
 - *Buitenopslag vindt niet plaats voor de voorgevel. Verder is het wenselijk dat de locatie van de buitenopslag zich niet op het zij erf bevindt, maar achter de bebouwing wordt gesitueerd.*
 - *De maximale hoogte is 3 meter (conform overige bouwwerken); dit geldt ook voor eventuele stellingen die geplaatst worden t.b.v. buitenopslag.*
 - *De maximale omvang van de buitenopslag is 35% van het bestemmingsvlak of agrarisch bouwvlak.*
 - *Er is sprake van een landschappelijke inpassing afgestemd op het type gebied; gebiedsaanduiding primair agrarisch gebied, grootschalig, primair agrarisch gebied, kleinschalig en agrarisch gebied met landschappelijke openheid.*
 - o *Waarbij in ieder geval geldt dat opgaande randbeplanting in 'agrarisch gebied met landschappelijke openheid' niet als passend wordt gezien.*
 - *Het type opslag betreft in ieder geval niet 'gevaarlijke stoffen', 'stortplaats' of 'niet bruikbare voertuigen'.*

Nevenactiviteiten

Ten opzichte van het vigerende plan Landelijk gebied is er in het ontwerpbestemmingsplan geen algemene regel opgenomen voor nevenfuncties, maar is er per hoofdbestemming opgenomen wat daarbij passende nevenfuncties zijn.

De regeling met betrekking tot nevenfuncties leverde diverse vragen op. Zowel bij indieners van zienswijzen als ambtelijk bij het team handhaving. Het voorstel is om de nevenfuncties die mogelijk waren in het vigerende plan Landelijk gebied te handhaven, maar wel op te nemen volgens de nieuwe systematiek. Daarbij wordt voorgesteld om de maximale omvang van bepaalde nevenactiviteiten middels een gebruiksregel op te nemen in het toekomstig plan. Zodoende wordt het karakter van de nevenactiviteit als ruimtelijk ondergeschikte functie vastgelegd. Hiermee is voor het team handhaving de maximale omvang concreet gemaakt en daarmee is een handhaafbare regel in de praktijk gecreëerd. Bestaande rechten worden niet geschonden, omdat de omvang en type nevenactiviteiten één op één worden overgenomen uit het geldende plan.

Wonen VAB

De locaties waar de bestemming Wonen met een aanduiding 'voormalig agrarisch bedrijf' is opgenomen, betreffen voormalige agrarische bedrijfspercelen. De reeds aanwezige bebouwing willen wij respecteren, maar ongewenst gebruik van deze bebouwing willen wij daarbij ook voorkomen.

In het ontwerpbestemmingsplan is een regeling opgenomen dat op deze percelen 200 m² van de bebouwing ten behoeve van hobbymatig agrarisch gebruik mag worden gebruikt. In de praktijk lijkt deze opgenomen maximale omvang onwerkbaar. Tevens lijkt door het opnemen van een dergelijk maximum voorbij te worden gegaan aan de doelstelling om de verder aanwezige bebouwing niet voor andere, vaak stedelijke- en ruimtelijk ongewenste functies te gebruiken. Het voorstel is om het maximum oppervlak van 200 m² uit de planregels te halen, waarmee alle reeds aanwezige bebouwing op deze locaties gebruikt mag worden ten behoeve van hobbymatig agrarisch gebruik.

Indien de eigenaar van een perceel met deze aanduiding andere en/of concrete toekomstplannen heeft, dan nodigen wij die van harte uit om met ons in gesprek te gaan over de mogelijkheden. Vervolgens kunnen die plannen dan planologisch worden geborgd in een vervolgplan of omgevingsvergunning.

In het plan Landelijk gebied wordt reeds richting gegeven aan eventuele transformatie mogelijkheden. Zoals de ruimte voor ruimte regeling ten behoeve van woningbouw, waarbij sloop van voormalige agrarische bebouwing tot de bouw van een extra woning kan leiden. Maar ook eventuele transformaties naar lichte bedrijfsactiviteiten. Wij zijn hierbij gebonden aan de provinciale verordening, maar onze gemeentelijke uitnodigingsplanologie sluit extra mogelijkheden niet uit indien er ruimtelijke kwaliteitsverbeteringen gerealiseerd worden.

Beleidsregel duurzame energie

Diverse zienswijzen richten zich op de mogelijkheden voor de opwekking van duurzame energie ten behoeve van de eigen energiebehoefte. In het ontwerpbestemmingsplan is hierover in artikel 37.8 een regeling opgenomen om bouwwerken ten behoeve van duurzame energie opwekking via een afwijking mogelijk te maken.

Echter in de praktijk lijkt deze planregel enerzijds te ruim door geen duidelijke kaders te stellen aan de locatiekeuze van dergelijke bouwwerken. En anderzijds blijkt deze planregel te beperkt omdat er geen mogelijkheid wordt geboden om van de strikt opgenomen regels af te wijken. Daarbij geldt dat er ook veel innovatie en verandering in de sector van duurzame energieopwekking plaatsvindt, waar nu nog niet op in te spelen is.

Daarom stellen wij voor om artikel 37.8 aan te passen in een formulering waarbij een open norm 'goede omgevingskwaliteit bij kleinschalige duurzame energie' wordt gesteld. Met een beleidsregel wordt die open norm uitgelegd en initiatieven die voldoen aan de beleidsregel kunnen worden vergund. Dan is geen procedure om af te wijken van het plan meer nodig.

De invulling van het beoordelingskader van een 'goede omgevingskwaliteit' wordt ook opgenomen in het artikel. Daartoe zal worden verwezen naar de beleidsnota 'Nota Ruimtelijke Beleidsregels Kleinschalige Duurzame Energie'. Deze beleidsnota wordt vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders en maakt deel uit van het bestemmingsplan. In de toekomst is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om een herziening van dit beleidsstuk vast te stellen indien nieuwe ontwikkelingen dan wel inzichten hiertoe aanleiding geven.

3. Zienswijze beantwoording

Reclamant 1

a) Het perceel Batuwseweg 35a heeft deels de bestemming Wonen en deels de bestemming Agrarisch. Reclamant ziet graag dat het hele perceel wordt bestemd als Wonen. Ten eerste in verband met een aanvraag voor lampen rondom de paardenbak, die enkel kunnen worden vergund als de bestemming wordt gewijzigd in Wonen. Ten tweede zou in de toekomst de oude schuur wellicht gerenoveerd en verbouwd kunnen worden tot een woning. Het aantal vierkante meters aan bebouwing neemt dan niet toe, enkel de functie wijzigt.

Reactie

Achter de woning en opstallen op het perceel Batuwseweg 35a is een paardenbak met een oppervlak van circa 800 m² aanwezig. Die paardenbak ligt, gelijk zoals reclamant aangeeft, op gronden met een bestemming Agrarisch. Om de gevraagde lichtmasten positief te bestemmen is het, anders dan reclamant veronderstelt, niet nodig om de bestemming Agrarisch aan te passen in Wonen. Dat kan namelijk ook door ter plaatse van de paardenbak een aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – paardenbak buiten bouwvlak' op te nemen. Omdat sprake is van een bestaande en vergunde paardenbak (nr. 03315986/20170083) die aan de maximum oppervlakte voldoet, kan die aanduiding worden opgenomen.

Verder merken wij op dat alle bebouwing op het perceel Batuwseweg 35a is opgenomen binnen de bestemming Wonen, doch met een aanduiding 'specifieke vorm van wonen – zonder woning' is geregeld dat op de achterzijde van het perceel geen woning mag komen. Daarmee wordt de huidige situering van de woning, op de voorste helft van het perceel, vastgelegd. In het plangebied komt deze aanduiding in totaal overigens acht keer voor. Reden om deze aanduiding voor dit perceel op te nemen is dat het anders, vanwege de diepte van de bestemming Wonen, mogelijk zou zijn om de woning circa 75 meter naar achteren te plaatsen, gerekend vanaf de Batuwseweg. Dat achten wij zowel stedenbouwkundig als landschappelijk ongewenst. Van een concreet uitgewerkt verzoek om de schuur tot woning te verbouwen is verder geen sprake, de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan kan nog niet door ons beoordeeld worden.

Al met al leggen wij met deze regeling de bestaande, feitelijke situatie vast. In het verzoek van reclamant zien wij onvoldoende onderbouwing om daarin verandering aan te brengen.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze deels gegrond. Wij stellen voor om ter plaatse van de paardenbak achter het perceel Batuwseweg 35a een aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – paardenbak buiten bouwvlak' op te nemen.

Reclamant 2

a) Naar aanleiding van de ingediende inspraakreactie van reclamant is de bestemming voor het perceel Batuwseweg 46 gewijzigd. Hoewel reclamant het waardeert dat de gemeente meedenkt, is de geboden oplossing niet reëel. Voor het hoveniersbedrijf zou een oppervlak van 1.400 m², waarvan 400 m² voor bebouwing, benodigd zijn. En dan zijn de wensen ten aanzien van eventuele uitbreiding nog niet meegenomen.

Reactie

Naar aanleiding van de inspraakreactie van reclamant hebben wij de bestemming voor het perceel Batuwseweg 46 zodanig aangepast dat direct achter de bestemming Wonen een bouwvlak en een functieaanduiding voor het hoveniersbedrijf zijn opgenomen. Daarmee wordt het toegestaan de bestaande activiteiten van het hoveniersbedrijf te verplaatsen naar een locatie die dichterbij het lint ligt en die landschappelijk minder opvalt. Voor de goede orde wordt opgemerkt dat de bestaande bebouwing is toegestaan, doch dit hoveniersbedrijf niet is vergund.

Omdat met een aanduiding is voorzien in een maximum oppervlakte van 470 m² aan bebouwing, wordt reeds voldaan aan de zienswijze om 400 m² aan bebouwing toe te staan. De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – hoveniersbedrijf' is eveneens 470 m² groot, die zou geheel bebouwd kunnen worden. Voor de activiteiten van het hoveniersbedrijf is echter ook buitenruimte nodig. Zodoende stellen wij voor het bouwvlak en het vlak van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – hoveniersbedrijf' te vergroten tot een oppervlak van 1.000 m². Voor de volledigheid merken wij op dat in artikel 3.1 van de planregels nog geen bepaling is opgenomen voor het hoveniersbedrijf, per abuis is die in artikel 4.1 sub ad geplaatst. Dat wordt gecorrigeerd.

b) Een verplaatsing van de activiteiten van de huidige locatie naar vlak achter de woning van reclamant zal een grote inbreuk hebben op het woongenot, zowel van reclamant als die van de burens.

Reactie

De kortste afstand van de woning van reclamant tot het bouwvlak en de functieaanduiding van het hoveniersbedrijf is circa 17 meter, terwijl de afstand tot de woningen van de burens meer dan 50 meter bedraagt. Gelet op die afstanden zijn wij van mening dat de toegestane ontwikkeling geen onaanvaardbare inbreuk op het woongenot zal hebben.

c) De bouwkundige staat van de loods en schuur die momenteel door het hoveniersbedrijf worden gebruikt is matig. Het is reclamant duidelijk dat dit gebruik niet voor onbepaalde tijd mogelijk is. De zoon van reclamant, die het hoveniersbedrijf exploiteert, is op zoek naar een (bedrijfs)woning met bijbehorende bedrijfsbestemming, alleen is dat vanwege financiële redenen nog niet mogelijk. Hetzelfde geldt voor de verplaatsing naar het bouwvlak achter de woning van reclamant. Gelet hierop stelt reclamant voor om het huidige gebruik van de loods en schuur tijdelijk voor een periode van 10 jaar toe te staan. Aanvullend hierop dient het vlak achter de woning te worden vergroot tot 1.500 m², waarvan 500 m² bebouwd, zodat een toekomstige verplaatsing mogelijk blijft.

Reactie

In de gemeente Lopik zijn helaas weinig kavels voor een bedrijfsruimte en een bijbehorende bedrijfswoning beschikbaar. Omdat wij thans willen voorzien in een passende alternatieve locatie voor de bedrijfsactiviteiten van de zoon van reclamant, dat mede naar aanleiding van de eerdere inspraakreactie, hebben wij de planregeling aangepast. Een toekomstige verplaatsing wordt zodoende toegestaan. Zoals hiervoor is aangegeven, passen wij de regeling nogmaals aan om buitenruimte te bieden voor de activiteiten. Naar onze mening is dat eerst voldoende en voorzien wij hiermee in een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze deels gegrond. Wij stellen voor het bouwvlak en het vlak van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – hoveniersbedrijf' te vergroten tot 1.000 m². Daarnaast dient in artikel 3.1 van de planregels een bepaling voor het hoveniersbedrijf te worden opgenomen. Omdat de functie van artikel 3.1 sub r ("kleinschalig kamperen") komt te vervallen, wordt voorgesteld het hoveniersbedrijf in artikel 3.1 sub r op te nemen opdat de nummering gelijk blijft. Om te voorkomen dat de oude bebouwing blijft staan, wordt aan de ingebruikname van de nieuwe locatie een voorwaardelijke verplichting gekoppeld.

Reclamant 3

a) Reclamant heeft het perceel Benedeneind Noordzijde 318 in 2017 aangekocht. Op dat perceel staat 1120 m² aan bebouwing, exclusief de woning. De vorige eigenaar verhuurde de gebouwen ten behoeve van opslag, reclamant heeft deze verhuur overgenomen. Gesteld wordt dat de verhuur van gebouwen en opslagruimte al meer dan 30 jaar plaatsvindt, de oudste huurcontracten dateren uit 1988.

Net als in het geldende bestemmingsplan is wederom een bestemming Wonen opgenomen. Gelet op het gebruik is echter sprake van een bedrijf. Afgevraagd wordt of bij de vaststelling van het geldende bestemmingsplan wel goed is gekeken naar de feitelijke situatie, aangezien dat feitelijke gebruik op grond van artikel 37 lid 1 van het bestemmingsplan Landelijk Gebied van de gemeente Benschop (28 december 1988) onder het overgangsrecht viel. Zodoende had een bestemming Bedrijf met milieucategorie 1 en 2 meer in de rede gelegen. Aanvullend hierop merkt reclamant op dat toegestane bebouwing en gebruik volgens vaste rechtspraak niet meerdere malen onder het overgangsrecht mogen worden gebracht. Verzocht wordt de bestemming Wonen aan te passen in Bedrijf, conform het feitelijke gebruik.

Reactie

Voor het perceel Benedeneind Noordzijde 318 is in het geldende bestemmingsplan Landelijk gebied (2007) een bestemming Woondoeleinden (W) opgenomen. Het gebruik van de gebouwen voor opslag viel bij de vaststelling van dat plan reeds onder het overgangsrecht en is toen niet positief bestemd. De vorige eigenaar heeft hiertegen geen beroep ingesteld, het plan is onherroepelijk geworden. Omdat reclamant aannemelijk maakt dat de opslag nog steeds plaatsvindt, binnen de bestaande bebouwing, stellen wij voor dat gebruik nu wel positief doch strikt te bestemmen. Daartoe wordt een aanduiding 'opslag' op de planverbeelding weergegeven.

Anders dan reclamant stelt, zijn wij van mening dat een bestemming Bedrijf met een milieucategorie 1 en 2 hier niet in de rede ligt. Het perceel is in 2007 bestemd voor wonen en wordt ook als zodanig gebruikt, op de opslag in de gebouwen na is geen sprake van bedrijfsmatige activiteiten. Bovendien liggen de woningen van de direct aangrenzende percelen op korte afstand van het perceel van reclamant. Die woningen vormen een belemmering voor het opnemen van een bestemming Bedrijf. Aan het verzoek om een bestemming Bedrijf op te nemen komen wij niet tegemoet.

b) Het bouwvlak van het perceel Benedeneind Noordzijde 318 is in het geldende plan groter dan in het ontwerpbestemmingsplan. In het gedeelte dat een bestemming Agrarisch heeft gekregen, bevindt zich een paardenbak die ook wordt gebruikt. Verzocht wordt om dit bouwvlak uit het geldende bestemmingsplan te respecteren.

Reactie

Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan is de bestemming Wonen inderdaad verkleind, de gronden van de paardenbak zijn bestemd als Agrarisch. Gelet op de situering van de bebouwing op het perceel, het gebruik van deze gronden (als paardenbak) en de diepte van andere woonpercelen aan dit deel van het Benedeneind Noordzijde, achten wij deze aanpassing van de bestemming Wonen aanvaardbaar. Om het gebruik van de gronden als paardenbak en de bijbehorende bouwwerken toe te staan (hekwerken, lichtmasten), stellen wij wel voor een aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – paardenbak buiten bouwvlak' op te nemen.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze deels gegrond. Voor de opslag in de bestaande bebouwing (exclusief de woning) stellen wij voor om een aanduiding 'opslag' op te nemen op de planverbeelding. Voor de paardenbak aan de achterzijde van het perceel stellen wij voor een aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – paardenbak buiten bouwvlak' op te nemen.

Reclamant 4

a) Reclamant exploiteert een rundveehouderij bedrijf met loon- en lasbedrijf aan Benedeneind Noordzijde 328a te Benschop. Het bouwvlak van circa 5.500 m², zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, voldoet niet meer aan het huidig gebruik en de noodzakelijke ontwikkeling van het bedrijf. Een groot deel van de ruwvoeropslag en het erf aan de oostzijde valt buiten het bouwvlak. De strook dwars achter het bouwvlak is geen eigendom van reclamant. Hoewel deze situatie al eens op het gemeentehuis van Lopik is besproken, is het plan hierop nog niet aangepast.

Verzocht wordt om het bouwvlak aan te passen. Hiertoe heeft reclamant twee voorstellen bijgevoegd: één waarin het bouwvlak rondom de bestaande ruwvoeropslag wordt opgenomen en een smallere oplossing met een strook van 15 à 16 meter breed. Reclamant ziet in dat een verbreding van het bouwvlak een beperking geeft in het doorzicht en wil in goed overleg afstemmen wat redelijk is voor alle belanghebbenden. Indien nodig zal reclamant een erfbeplantingsplan laten opstellen.

Reactie

In het ontwerpbestemmingsplan Landelijk gebied is voor het perceel van reclamant een bestemming Agrarisch met een bouwvlak opgenomen. Daarbij is uitgegaan van de planologische regeling zoals die in het geldende bestemmingsplan is vastgelegd. Daarnaast is voor het loon- en lasbedrijf een functieaanduiding op de planverbeelding weergegeven. Wij stellen vast dat een groot deel van de ruwvoeropslag en het erf aan de oostzijde buiten het bouwvlak valt. Die inrichting en voorzieningen zijn in strijd met het geldende plan; een eventuele overschrijding van het bouwvlak is enkel aan de achterzijde mogelijk via een afwijking. Hoewel wij begrijpen dat er behoefte is aan ruimte voor zowel het huidige gebruik als voor een eventuele ontwikkeling van het bedrijf, achten wij het in principe niet gewenst om het bouwvlak te verbreden. Dat is op meerdere punten strijdig met ons beleid om de doorzichten naar de achterliggende polder te waarborgen, een erfbeplantingsplan maakt dat niet anders.

In het gestelde dat de strook grond dwars achter het bouwvlak geen eigendom is van reclamant zien wij evenmin reden om het bouwvlak aan te passen. Daarbij overwegen wij dat in het verleden aan de achterzijde van het bouwvlak sprake was van een kuilvoeropslag met een diepte van circa 40 meter, behorende bij het bedrijf van reclamant. Eén en ander blijkt onder andere uit de luchtfoto van 2001. Echter, de betreffende strook grond (kadastraal bekend als gemeente Lopik, sectie E, nummer 1389) is in 2013 in eigendom gekomen van de burens, die op het perceel Benedeneind Noordzijde 326 een agrarisch bedrijf hebben. Een klein stukje van dat perceel (kadastraal bekend als gemeente Lopik, sectie E, nummer 1270), direct aan de achterzijde van de schuren en ingericht als erf, is in 2015 opnieuw gesplitst en weer in eigendom van reclamant gekomen. Kortom, diverse verkopen van grond hebben ertoe geleid dat het achterste deel van het bouwvlak en het perceel daarachter sinds 2013 niet meer in eigendom zijn van reclamant. Vanaf 2013 zien wij ook dat de gronden aan de oostzijde van het bouwvlak zijn ingericht als erf met een ruwvoeropslag. Dat geeft op zijn minst de indruk dat reclamant er in 2013 voor heeft gekozen om het bedrijf aan de oostzijde uit te breiden, terwijl dat in strijd is met zowel het geldende bestemmingsplan als met ons beleid ten aanzien van het landschap en de doorzichten. Omdat het in 2015 mogelijk is gebleken om een deel van het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Lopik, sectie E, nummer 1389 weer te splitsen ten behoeve van het erf van het bedrijf van reclamant, zijn wij van mening dat de huidige eigendomssituatie geen belemmering hoeft te zijn om het bedrijf in de toekomst aan de achterzijde uit te breiden. Eventueel kan daarbij gebruik worden gemaakt van de afwijkingsbevoegdheid als opgenomen in artikel 3.3.2 van de regels.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

Reclamant 5

a) Voor het perceel van reclamant, Benedeneind Noordzijde 352b, is in het ontwerpbestemmingsplan een bestemming Wonen opgenomen zodat de voorgenomen herontwikkeling (ruimte voor ruimte) kan worden uitgevoerd. Niettemin, de in het plan opgenomen regeling is te beperkend voor de beoogde ontwikkeling zoals die op p. 9 van de ruimtelijke onderbouwing is beschreven.

Allereerst dient een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende situering bijbehorende bouwwerken' te worden opgenomen. Vanwege het ingetekende bouwvlak, in combinatie met artikel 23.2.1 sub I van de regels, zouden de schuur en de hooiberg niet

mogelijk zijn. Omdat de voordeur van de nieuwe woning aan de oostkant zal komen, wordt voldaan aan de eis dat bijbehorende bouwwerken minimaal één meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd moeten worden, aldus reclamant.

Reactie

In artikel 23.2.1 sub I van de planregels is bepaald dat als een bestemmingsvlak is voorzien van een bouwvlak, vrijstaande bijbehorende bouwwerken enkel binnen het bouwvlak zijn toegestaan. Voor de herontwikkeling van het perceel Benedeneind Noordzijde 352b is uitsluitend een bouwvlak opgenomen om de situering van de hoofdbebouwing vast te leggen. Vanwege de genoemde regeling wordt de voorgestelde herontwikkeling, met vrijstaande bijbehorende bouwwerken, ten onrechte beperkt. Met het verzoek om voor dit perceel een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende situering bijbehorende bouwwerken' op te nemen kan dan ook worden ingestemd.

b) De goot- en bouwhoogte van de hooiberg/schuur zijn gemaximeerd op 3 respectievelijk 6 meter. Vanwege de beoogde uitvoering met een extra verdiepingsvloer vormt de goothoogte een beperkende factor. Daarnaast heeft een hooiberg normaal gezien een hogere structuur dan 6 meter. Verzocht wordt om ter plaatse van de hooiberg een aanduiding 'maatvoering' op te nemen waardoor een goot- en bouwhoogte van 6 respectievelijk 8 meter zijn toegestaan.

In het verlengde hiervan merkt reclamant op dat artikel 37.3 van de planregels het eveneens mogelijk maakt om van de gestelde goot- en bouwhoogte af te wijken. Onderbouwd wordt dat aan de genoemde voorwaarden, zoals een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, wordt voldaan.

Reactie

Ten behoeve van de herontwikkeling van het perceel Benedeneind Noordzijde 352b is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld waarin de beoogde hooiberg/ schuur is aangegeven. De goot- en bouwhoogte van de hooiberg/ schuur zijn daarin niet concreet benoemd, al kunnen wij ons vinden in de motivering van reclamant dat een goot- en bouwhoogte van zes respectievelijk acht meter ruimtelijk aanvaardbaar zijn. Aldus kan ook worden voldaan aan de criteria zoals genoemd in artikel 37.3 van de planregels. Omdat artikel 23.2.1 sub x van de regels een algemeen kader bevat voor goot- en bouwhoogten binnen de bestemming Wonen en voor afwijkingen hiervan maatwerk nodig is, waarin artikel 37.3 van de regels voorziet, achten wij het niet noodzakelijk om voor het perceel van reclamant een nieuwe, afwijkende maatvoering op te nemen. Daarbij nemen wij in overweging dat voor de afwijking van artikel 37.3 van de regels een reguliere procedure wordt gevolgd en reclamant niet geconfronteerd wordt met een lange procedure waarvan de uitkomst onzeker is. De benodigde afwijking kan gecombineerd worden met de aanvraag/ vergunning voor de nieuw te realiseren woning.

c) De nieuw te bouwen woning wordt gerealiseerd op de fundering van de voormalige agrarische schuur. Aangezien het constructief nog niet duidelijk is op welke exacte locatie dit mogelijk is, wordt verzocht om het bouwvlak gelijk te stellen met de bestaande schuur. Zodoende ontstaat iets meer flexibiliteit, terwijl dit geen impact heeft op de landschappelijke inpassing.

Reactie

Wij begrijpen dat enige flexibiliteit nodig is om de woning te kunnen realiseren op de fundering van de voormalige schuur en dat de exacte situering nog niet vastligt. Gelet hierop achten wij het aanvaardbaar om het bouwvlak wat te vergroten, alleen is het niet mogelijk om die gelijk te stellen met de bestaande schuur. Immers, in een eerdere fase is reclamant al te kennen gegeven dat de nieuwe woning niet te ver naar achteren kan worden geplaatst. Wij stellen voor het bouwvlak aan zowel de voorzijde als beide zijkanten aan te passen.

d) Indien geen medewerking kan worden verleend aan een grotere goot- en bouwhoogte van het bijgebouw, dan verzoekt reclamant om een groter oppervlak aan bijgebouwen toe te staan, conform artikel 23.2.1 sub I onder 2 van de regels. Aanvullend wordt opgemerkt dat de beoogde ontwikkeling al vergaand bijdraagt aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, aangezien 1.060 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt terwijl de provincie nog maar 750 m² vereist. Bovendien geeft artikel 9.11.1b van de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht ruimte om af te wijken van die oppervlaktes.

Reactie

Aan het verzoek van reclamant om een grotere goot- en bouwhoogte van het bijgebouw toe te staan kan tegemoet worden gekomen wanneer reclamant een aanvraag om omgevingsvergunning indient. Met de stelling van reclamant dat de beoogde ontwikkeling bijdraagt aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit zijn wij het verder eens.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze gegrond. Wij stellen voor om een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende situering bijbehorende bouwwerken' op te nemen voor het perceel Benedeneind Noordzijde 352b. Daarnaast wordt het bouwvlak van de woning aan de voorzijde en beide zijkanten vergroot.

Reclamant 6

a) Reclamant merkt op dat voor het perceel Benedeneind Noordzijde 380 een bestemming Wonen is opgenomen, net als voor de nummers 382 en 384 die zijn voorzien van een aanduiding 'aaneengebouwd'. Binnen het bestemmingsvlak is het aantal woningen gemaximeerd op twee. Hoewel de systematiek van deze planregeling overeenkomt met die van het geldende bestemmingsplan, constateert reclamant dat in plaats van drie nog maar twee woningen zijn toegestaan. Aangenomen wordt dat dit een kennelijke vergissing betreft en dat het plan wordt aangepast conform de bestaande situatie.

Reactie

Reclamant merkt terecht op dat de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 2' niet overeenkomt met de bestaande situatie. Omdat in het bestemmingsvlak Wonen van de percelen Benedeneind Noordzijde 380, 382 en 384 sprake is van drie woningen, wordt het toegestane aantal wooneenheden gewijzigd in drie.

b) Het perceel achter de woning van reclamant is bestemd als Agrarisch, alleen vindt daar geen agrarisch gebruik meer plaats en heeft het geen relatie met een agrarisch bedrijf. Aan

de achterzijde van dat perceel staat al 30 jaar een gebouw. Reclamant verzoekt om deze grond te voorzien van een bestemming Tuin, net zoals bij de vier naastgelegen oostelijke percelen. Verder vraagt reclamant om het gebouw positief te bestemmen.

Reactie

Over de overkapping achter op het perceel heeft, naar aanleiding van een perceelcontrole, in maart 2018 een overleg met reclamant plaatsgevonden. In dat gesprek hebben wij aangegeven dat de bebouwing niet aanwezig was in 2001, pas op de luchtfoto van 2007 is de overkapping voor het eerst zichtbaar. Anders dan wordt gesteld staat het gebouw daar dus geen 30 jaar. In het overleg van maart 2018 is medegedeeld dat die bebouwing in strijd met het bestemmingsplan is gerealiseerd en dat naar alle waarschijnlijkheid geen medewerking wordt verleend aan een benodigde vergunning.

In tegenstelling tot de vier naastgelegen oostelijke percelen met een bestemming Tuin, is bij het perceel van reclamant geen, althans veel minder sprake van een tuininrichting. De gronden worden (vermoedelijk) meer hobbymatig agrarisch gebruikt. Een bestemming Agrarisch sluit beter aan bij de feitelijke situatie, zodat wij voorstellen om de bestemming niet te wijzigen.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze deels gegrond. Wij stellen voor om het aantal woningen voor het bestemmingsvlak Wonen, ter plaatse van Benedeneind Noordzijde 380, 382 en 384, te wijzigen in drie.

Reclamant 7

a) Reclamant merkt op dat een inspraakreactie was ingediend op het voorontwerp bestemmingsplan en dat die op positieve wijze is benaderd. Gevraagd was om het aantal m² aan bedrijfsbebouwing terug te brengen van 480 tot 415 m², zodat het tuinhuisje met overkapping kan blijven staan. Op de planverbeelding is voor de gronden van het perceel Benedeneind Noordzijde 416 echter geen bouwaanduiding opgenomen. Verzocht wordt om alsnog een 'specifieke bouwaanduiding – bestaand' op te nemen.

Reactie

In de beantwoording van de door reclamant ingediend inspraakreactie hebben wij aangegeven dat voor bestaande bebouwing een generieke regeling wordt opgenomen in de bestemming Tuin, in combinatie met een aanduiding op de planverbeelding. Per abuis is die aanduiding niet opgenomen voor de gronden met een bestemming Tuin op het perceel Benedeneind Noordzijde 416.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze gegrond. Voor het tuinhuisje met overkapping op het perceel Benedeneind Noordzijde 416 wordt een 'specifieke bouwaanduiding – bestaand' opgenomen.

Reclamant 8

a) Op 12 september 2019 is een omgevingsvergunning verleend voor het verbouwen van een schuur tot logies/appartementen (kenmerk 033114086/20190139). Die vergunning maakt de bouw en het gebruik van de schuur op het perceel Benedeneind Noordzijde 426a voor logies mogelijk. Voor zover reclamant kan overzien is die vergunning niet in het plan opgenomen. Reclamant doet het verzoek om die vergunning alsnog op te nemen in het bestemmingsplan.

Reactie

Op 12 september 2019 is inderdaad een omgevingsvergunning verleend voor het verbouwen van de ligboxenschuur naar logies en opslag. In die vergunning is geconcludeerd dat een recreatief nachtverblijf van maximaal 300 m² en opslag/ stalling van niet agrarische goederen tot een oppervlak van 500 m² mogelijk is door middel van een binnenplanse afwijking (artikel 26 van de 2^e herziening van het bestemmingsplan Landelijk gebied). Deze nevenfunctie is niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Wij stellen dan ook voor om een functieaanduiding voor recreatieve logieseenheden op te nemen en het aantal te maximeren op acht.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze gegrond. Voor de logiesfunctie stellen wij voor om een nadere aanduiding op te nemen. Tevens dient een maximum aantal van acht logieseenheden te worden aangegeven.

Reclamant 9

a) Reclamant verzoekt om een uitbreiding van het bouwvlak aan de oostzijde van het perceel Benedeneind Noordzijde 444. Deze plek is geschikt voor een loods. Daarnaast is het gewenst om het bouwvlak aan de noordzijde te vergroten, zodat de kuilplaten onderheid kunnen worden als de financiën het toelaten.

Reactie

De gronden van het perceel Benedeneind Noordzijde 444 zijn bestemd als Agrarisch met een aanduiding voor een grondgebonden veehouderij. Het op de verbeelding weergegeven bouwvlak is conform het geldende bestemmingsplan Landelijk gebied. Weliswaar begrijpen wij dat reclamant het wenselijk vindt dat het bouwvlak wordt vergroot, doch er wordt in de zienswijze onvoldoende onderbouwd waarom dat noodzakelijk is. Daarnaast is een uitbreiding van het bouwvlak in de breedte, aan de oostzijde van het perceel, in principe niet in overeenstemming met ons beleid. Omdat in het nieuwe bestemmingsplan een bevoegdheid is opgenomen om het bouwvlak te vergroten dan wel te veranderen indien aan een aantal voorwaarden is voldaan, zie het bepaalde in artikel 3.6.1 van de regels, stemmen wij niet in met het verzoek van reclamant. Verwezen wordt ook naar het algemene deel van deze zienswijzennota.

Wat betreft de kuilplaten merken wij op dat die thans gedeeltelijk buiten het bouwvlak vallen. Met de afwijkingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 3.3.2 van de planregels kunnen kuilvoerplaten buiten het bouwvlak worden toegestaan, mits aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan. Het is hiervoor niet nodig om het bouwvlak aan te passen.

b) Verder bestaat het voornemen om een windmolen te plaatsen teneinde in de toekomst energieneutraal te worden. Vanwege de zendmasten op de torensilo zijn de locaties voor een windmolen beperkt. Reclamant heeft op een luchtfoto aangegeven waar de windmolen en de loods kunnen staan. Opgemerkt wordt dat hierover al in 2017 is gesproken met de gemeente en dat het ook in de inspraakreactie van 2018 is verzocht. Reclamant vindt het niet gepast dat de gemeente heeft aangegeven dat het niet voldoende onderbouwd is.

Reactie

In de beantwoording van de inspraakreactie van reclamant hebben wij aangegeven dat onvoldoende is onderbouwd waarom het bouwvlak moet worden vergroot, terwijl wij ook hebben gewezen op de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt om bij een concrete ontwikkeling het bouwvlak te vergroten dan wel aan te passen. Oftewel, het is niet nodig om die uitbreidingsruimte reeds bij de vaststelling van dit plan te bieden.

In artikel 37.8 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van duurzame energie opwekking met een maximale bouwhoogte van 20 meter. In sub a van dat artikel is bepaald dat die bouwwerken in de bestemming Agrarisch enkel binnen het bouwvlak zijn toegestaan.

Naar aanleiding van wijzigingen in het provinciaal beleid, het advies van de Commissie voor de milieueffectrapportage en een aantal zienswijzen, hebben wij besloten om de regeling van artikel 37.8 aan te passen. Daartoe wordt in artikel 37.8 de open norm van “een goede omgevingskwaliteit bij kleinschalige duurzame energie opwekking” geïntroduceerd, die wordt uitgewerkt in een beleidsregel, namelijk de “Nota Ruimtelijke Beleidsregels Kleinschalige Duurzame Energie”. Die beleidsregel wordt tegelijk met het bestemmingsplan vastgesteld. Hoewel de beleidsregel nog steeds het uitgangspunt bevat dat kleinschalige windmolens enkel in het bouwvlak worden toegestaan, biedt het beleid ook enige ruimte om hiervan af te wijken.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

Reclamant 10

a) Reclamant heeft een inspraakreactie ingediend met betrekking tot het perceel Benedeneind Zuidzijde 255. Uit de beantwoording van de inspraakreactie maakt reclamant op dat een deel van de bestemming Wonen is gewijzigd in Agrarisch met een aanduiding voor een paardenbak. Reclamant is het hiermee niet eens. In artikel 23.2.2 sub d staat dat de oppervlakte van een paardenbak niet meer mag zijn dan 800 m², maar dat ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – paardenbak’ de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 1.200 m². Gelet hierop ziet reclamant graag dat de bestemming Wonen met de daarbij behorende aanduiding wordt opgenomen.

Reactie

Zoals in de beantwoording van de inspraakreactie is aangegeven, zijn wij ons ervan bewust dat de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bestemming Wonen voor het perceel Benedeneind Zuidzijde 255 kleiner is dan die in het geldende bestemmingsplan. Wij hebben de bestemmingsgrens aangepast omdat de bestemming Wonen erg diep was ten opzichte

van de andere woonpercelen, terwijl op het achterste deel van het perceel sprake is van agrarische gronden en een paardenbak. De achtergrens van de bestemming Wonen ligt nu nagenoeg op dezelfde lijn als de achterzijden van de tuinen van de huisnummers 253a en 253. Ondanks de aanpassing heeft het bestemmingsvlak Wonen nog een oppervlak van circa 4.000 m² en omvat het de bestaande woning en bijgebouwen. Voor de paardenbak merken wij op dat die, door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – paardenbak buiten bouwvlak', positief is bestemd. Zie daarvoor het bepaalde in artikel 3.2.3 sub d onder 2 van de planregels. De huidige omvang van die paardenbak is overigens circa 750 m².

b) Reclamant ziet dat op de bestemming Wonen een U-vormige arcering met de bestemming Waterstaat is aangebracht. Reclamant ziet graag een toelichting op de wijziging in de vorm van de arcering.

Reactie

Voor het perceel Benedeneind Zuidzijde 255 is inderdaad een U-vormige arcering opgenomen, namelijk voor de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering. Die dubbelbestemming hebben wij gebaseerd op de Keur van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. In beginsel zijn wij verplicht om de ligging van een waterkering conform de Keur op te nemen in een bestemmingsplan, doch wij zijn in dit geval van mening dat die ligging heel onlogisch is en niet overeenkomt met de feitelijke situatie. Wij stellen dan ook voor om de U-vorm aan te passen en de waterkering parallel aan de wetering te laten doorlopen. Voorts zullen wij het hoogheemraadschap hierover informeren.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze deels gegrond. Wij stellen voor om de ligging van de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering ter plaatse van het perceel Benedeneind Zuidzijde 255 aan te passen.

Reclamant 11

a) Op 25 mei 2021 is het bestemmingsplan Benedeneind Zuidzijde 271 vastgesteld. Dit plan maakt het mogelijk om op het perceel een tweede woning te realiseren in de bestaande vee schuur en op basis van de karakteristieke aanduiding van het hoofdgebouw. In het ontwerpbestemmingsplan zijn evenwel vier wooneenheden opgenomen, passend bij het huidige aantal woningen. Reclamant verzoekt om het aantal wooneenheden van het woonvlak Benedeneind Zuidzijde 271 t/m 277 aan te passen in vijf.

Reactie

Reclamant merkt terecht op dat kort voor de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Landelijk gebied voor het perceel Benedeneind Zuidzijde 271 een plan is vastgesteld om een extra woning te realiseren. Die planologische wijziging is niet meer in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt. Wij stellen dan ook voor om bij de vaststelling van het bestemmingsplan Landelijk gebied het maximum aantal wooneenheden te veranderen door voor het perceel Benedeneind Zuidzijde 271 een aanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 2' op te nemen en voor het aangrenzende bestemmingsvlak Wonen (voor de nummers 273, 275 en 277) een aanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 3' op te nemen. De in artikel 3.3.2 van dat plan opgenomen voorwaardelijke verplichtingen nemen wij hier over.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze gegrond. Wij stellen voor om het maximum aantal wooneenheden voor de percelen Benedeneind Zuidzijde 271 t/m 277 aan te passen en onder andere voor de gronden van het perceel Benedeneind Zuidzijde 271 een eigen maatvoering aanduiding op te nemen. De voorwaardelijke verplichting dient te worden overgenomen.

Reclamant 12

a) In artikel 1.15 van de regels wordt naar bijlage 5 van de regels verwezen. In die bijlage zijn de vergunningen opgenomen die afgegeven zijn in het kader van de Wet natuurbescherming of de Natuurbeschermingswet 1998. Voor het perceel van reclamant, Benedeneind Zuidzijde 297, is op 5 augustus 2016 een vergunning verleend op grond van de Natuurbeschermingswet 1998. Op 1 oktober 2020 is een vergunning verleend in het kader van de Wet natuurbescherming. Geen van beide vergunningen is opgenomen in bijlage 5. Reclamant verzoekt om de vergunning van 1 oktober 2020 toe te voegen aan de lijst. Volledigheidshalve heeft reclamant die vergunning als bijlage bij de zienswijze opgenomen.

Reactie

Het bepaalde in artikel 3.4.3 van de planregels heeft als doel om te voorkomen dat het bestemmingsplan leidt tot een toename van de stikstofdepositie ten opzichte van de bestaande situatie op de maatgevende voor stikstof gevoelige habitats in Natura 2000-gebieden. Op planniveau is zodoende geregeld dat het plan in overeenstemming is met de Wet natuurbescherming. In artikel 1.15 van de planregels is de bestaande situatie omschreven, daarbij wordt verwezen naar een bijlage met een overzicht van vergunningen. Reclamant merkt terecht op dat de vergunning die is verleend in het kader van de Wet natuurbescherming voor het perceel Benedeneind Zuidzijde 297, niet is opgenomen in de

bijlage. Wij stellen voor om die vergunning van 1 oktober 2020 aan de bijlage toe te voegen.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze gegrond. Wij stellen voor om de vergunning van 1 oktober 2020 voor het perceel Benedeneind Zuidzijde 297 aan de bijlage toe te voegen.

Reclamant 13

a) Reclamant merkt op dat in het geldende bestemmingsplan sprake is van een aangesloten bestemming Wonen voor de percelen Benedeneind Zuidzijde 407 t/m 411. In het ontwerpbestemmingsplan Landelijk gebied is een gedeelte van het perceel Benedeneind Zuidzijde 409 en 409a voorzien van de bestemming Agrarisch. Door die verkleining van de bestemming Wonen wordt reclamant beperkt in zijn gebruiks- en bebouwingmogelijkheden, terwijl onlangs is onderzocht welke mogelijkheden er zijn voor sloop en nieuwbouw. De voorkeursvariant van reclamant, als bijlage bij de zienswijze opgenomen, past in het geldende bestemmingsplan, maar niet in het nieuwe plan. Verzocht wordt om de bestemming aan te passen conform het geldende bestemmingsplan.

Reactie

Reclamant merkt terecht op dat de bewuste strook grond van het perceel Benedeneind Zuidzijde 409 en 409a in het geldende bestemmingsplan als Woondoeleinden (W) is bestemd, terwijl de gronden in het ontwerpbestemmingsplan een bestemming Agrarisch hebben gekregen. Die bestemming past beter bij de feitelijke situatie en voorkomt dat het doorzicht naar de polder verloren gaat.

Niettemin, met deze aanpassing van de bestemming Wonen wordt reclamant in zijn gebruiks- en bebouwingmogelijkheden beperkt. Mede gelet op het voornemen voor sloop- en nieuwbouw en ter voorkoming van eventuele planschade, stellen wij voor de bestemming Wonen aan te passen conform het geldende bestemmingsplan.

b) Verder merkt reclamant op dat een contour is gelegd rondom de bestaande woningen met een aanduiding 'aaneengebouwd'. Die systematiek lijkt op het geldende bestemmingsplan, doch nu moeten de woningen binnen die aanduiding worden gebouwd. In het geldende plan was dat niet zo strikt bepaald. Reclamant verneemt graag of dit ook de bedoeling is en zo ja, of in verband met de gewenste flexibiliteit een grotere aanduiding opgenomen kan worden.

Reactie

In artikel 23.2.1 sub g van de regels van het ontwerpbestemmingsplan is bepaald dat woningen ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' ook aaneengebouwd dienen te blijven. Die aanduiding is veelal strak rondom de bestaande bebouwing opgenomen. In artikel 3 lid 4 sub a van het geldende bestemmingsplan is bepaald dat woningen die met een ster zijn aangeduid en die op het moment van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan aaneengebouwd zijn, aaneengebouwd dienen te blijven. Wij constateren dat die ster vrijwel altijd is weergegeven ter plaatse van de bestaande woningen, waarvan de contouren zichtbaar zijn op de plankaart. Het geldende

bestemmingsplan bevat daarmee dus wel een strikte regeling voor aaneengebouwde woningen. Niettemin, wij zijn het met reclamant eens dat er bij sloop en nieuwbouw van aaneengebouwde woningen behoefte kan zijn aan enige flexibiliteit om de bebouwing anders te situeren. Om hieraan tegemoet te komen stellen wij voor om in artikel 23.4 van de planregels ook een bevoegdheid op te nemen om af te wijken van het bepaalde in artikel 23.2.1 sub g van de planregels.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze gegrond. Voor het perceel Benedeneind Zuidzijde 409 en 409a wordt een bestemming Wonen opgenomen conform het geldende bestemmingsplan. Daarnaast stellen wij voor om in artikel 23.4 een afwijkingsbevoegdheid op te nemen zodat bij sloop en nieuwbouw van aaneengebouwde woningen enige flexibiliteit kan worden geboden.

Reclamant 14

a) Reclamant is eigenaar van het perceel Benedeneind Zuidzijde 417 en heeft naast zijn woning een perceel waarop een dierenverblijf aanwezig is (gemeente Lopik, sectie E, nummer 136). Dat perceel heeft echter een bestemming Tuin gekregen. Als gevolg daarvan is het dierenverblijf, waarvoor op 24 december 2020 een vergunning is verleend, niet positief bestemd. Verzocht wordt om conform artikel 19.2 onder b van de planregels een 'specifieke bouwaanduiding – bestaand' op te nemen op de planverbeelding.

Reactie

Reclamant merkt terecht op dat het dierenverblijf, waarvoor op 24 december 2020 vergunning is verleend, niet positief is bestemd in het ontwerpbestemmingsplan. Aan het verzoek om een 'specifieke bouwaanduiding – bestaand' op te nemen zal medewerking worden verleend teneinde de bebouwing positief te bestemmen.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze gegrond. Op de gronden met een bestemming Tuin, van het perceel Benedeneind Zuidzijde 417, wordt een 'specifieke bouwaanduiding – bestaand' opgenomen.

Reclamant 15

a) In het voorontwerp bestemmingsplan is het perceel Benedeneind Zuidzijde 441a bestemd als Wonen met de aanduiding 'voormalig agrarisch bedrijf'. Hoewel reclamant in de inspraakreactie heeft verzocht die bestemming aan te passen in Agrarisch, is dat niet gedaan.

Reclamant is van mening dat de voorgenomen bestemming negatief uitwerkt voor het perceel. Het perceel maakt immers deel uit van een groter agrarisch areaal (6 hectare), dat is verworven om op termijn in gebruik te laten nemen als agrarisch bedrijf. Rekening is gehouden met de sanering van een deel van de bebouwing. Verder is het achtergelegen areaal weliswaar verpacht, maar die overeenkomsten hebben een korte looptijd. Zodoende kan het bedrijf in gebruik worden genomen als er voldoende middelen zijn. Alternatief is om het bedrijf in de toekomst over te doen aan de volgende generatie dan wel een derde.

Reactie

In de beantwoording van de inspraakreactie van reclamant hebben wij reeds aangegeven dat bij de inventarisatie van 2016/2017 is gebleken dat geen sprake meer is van een volwaardig agrarisch bedrijf op het perceel Benedeneind Zuidzijde 441a. Het genoemde agrarisch areaal achten wij van onvoldoende omvang om een nieuwe grondgebonden veehouderij te kunnen exploiteren. Voorts zijn er geen concrete plannen voor de toekomst en is de (financiële) uitvoerbaarheid onzeker. Gelet hierop zijn wij van mening dat met de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bestemming Wonen, met de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf', wordt voorzien in een goede ruimtelijke ordening voor dit perceel. Met die bestemming is meer hobbymatig agrarisch gebruik toegestaan en die bestemming maakt het mogelijk om de voormalige agrarische bebouwing in te zetten voor de ruimte-voor-ruimte-regeling.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

Reclamant 16

a) Reclamant meldt dat de woonbestemming van het huisnummer Boveneind Noordzijde 14a niet is opgenomen in het plan. Dit in tegenstelling tot het besluit van 2007.

Reactie

De gronden van het perceel Boveneind Noordzijde 14a zijn in het geldende bestemmingsplan aangewezen voor Bedrijfsdoeleinden (B). Op de analoge plankaart van dat plan zijn de huisnummers nog aangegeven, alleen is dat met de huidige digitaal raadpleegbare bestemmingsplannen niet meer het geval. Dat is ook niet nodig, want in artikel 4.1 sub ae van de planregels is bepaald dat per bestemmingsvlak één bedrijfswoning is toegestaan. Daarmee is de bestaande situatie conserverend bestemd.

b) Daarnaast wordt verzocht om een gemengde zorgbestemming op te nemen (wonen, maatschappelijk, dienstverlening). Reclamant is voornemens om zorg in combinatie met dagbesteding met paarden te realiseren. Dit houdt in het lesgeven met en het verzorgen van paarden in de vorm van dagbesteding onder begeleiding. Hierbij bestaat tevens de mogelijkheid om nachtverblijf aan te bieden. Ook kan een buitenschoolse opvang worden aangeboden, aldus reclamant. Met een tekening heeft reclamant verduidelijkt waar de nieuwe paardenstal dient te komen.

Reactie

Voor het perceel Boveneind Noordzijde 14a is in het ontwerpbestemmingsplan een bestemming Bedrijf opgenomen, met dien verstande dat aan de achterzijde sprake is van een bestemming Agrarisch. Daarmee is de regeling van het geldende bestemmingsplan conserverend bestemd. Hoewel wij in principe altijd bereid zijn om mee te denken over nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, is het nieuwe bestemmingsplan conserverend van aard. Daarnaast was het voornemen van reclamant, om zorg in combinatie met een dagbesteding met paarden te realiseren, niet bekend ten tijde van het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan. Het voornemen van reclamant is weliswaar op een tekening

verduidelijkt, doch van een concreet bouwvoornemen is geen sprake. Evenmin is het voornemen van reclamant zodanig onderbouwd dat het beoordeeld kan worden op de ruimtelijke aanvaardbaarheid. Het realiseren van nieuwe bebouwing op de gronden met een bestemming Agrarisch zonder bouwvlak is bijvoorbeeld niet vanzelfsprekend. Verder is het de vraag of de genoemde functies (nachtverblijf, buitenschoolse opvang) wel mogelijk zijn vanwege het categorie 3.1 bedrijf op het adres Boveneind Noordzijde 12. Gelet op het vorenstaande stemmen wij niet in met het verzoek van reclamant om een gemengde zorgbestemming op te nemen.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

Reclamant 17

a) Op 15 december 2020 is het bestemmingsplan Boveneind Noordzijde 42a en Zuidzijdseweg 158a en Boveneind NZ 76-80 vastgesteld, dat heeft geleid tot een extra woonbestemming op het perceel Boveneind Noordzijde 42a. Uit de plansystematiek kan worden afgeleid waar de nieuwe woning wordt toegestaan.

In het ontwerpbestemmingsplan Landelijk gebied is evenwel, voor meerdere percelen, een aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' opgenomen. Er is niet bepaald waar de woningen dienen te staan, zodat de nieuwe woning ook op een aangrenzend erf is toegestaan. Reclamant stelt dat dat niet de bedoeling kan zijn en vermoedt dat sprake is van een kennelijke vergissing. Verzocht wordt om dit aan te passen.

Reactie

Gelijk zoals reclamant aangeeft, is voor het gehele bestemmingsvlak Wonen waar het perceel Boveneind Noordzijde 42a deel van uitmaakt, een aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' opgenomen. Ter plaatse worden zes woningen toegestaan, de situering daarvan is niet vastgelegd. Om te voorkomen dat de planologische ruimte voor een nieuwe woning door een aangrenzend erf wordt ingenomen, passen wij de planregeling aan.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze gegrond. Wij stellen voor om het bestemmingsvlak Wonen in meerdere vlakken op te delen. Conform het bepaalde in artikel 23.1 sub a onder 1 is één woning per bestemmingsvlak toegestaan.

Reclamant 18

a) Ten behoeve van het Landgoed Snellenburg, gelegen aan Boveneind Noordzijde 66, doet reclamant het verzoek om een paarden rijbaan van 20 x 40 meter aan te leggen.

Reactie

Het perceel Boveneind Noordzijde 66 is, conform het geldende bestemmingsplan, bestemd als Wonen en voor de gronden achter het erf is een bestemming Agrarisch opgenomen. De gronden naast het woonperceel zijn aangewezen als Tuin met een aanduiding 'landschapswaarden', dat is een wijziging ten opzichte van het geldende plan.

Wij merken op dat reclamant een globale zienswijze heeft ingediend om het gehele perceel Boveneind Noordzijde 66 te kunnen herontwikkelen. In een bijlage is enkel een schetsontwerp voor Landgoed Snellenburg opgenomen. Om meer duidelijkheid over het voornemen te verkrijgen, hebben wij reclamant gevraagd een nadere onderbouwing aan te leveren. Daarop is niet meer gereageerd.

Hoewel wij in principe altijd bereid zijn om mee te denken over nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, is het bestemmingsplan Landelijk gebied conserverend van aard. Daarnaast was het voornemen van reclamant, om Landgoed Snellenburg te realiseren, niet bekend ten tijde van het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan. Hoewel de beoogde ontwikkeling in een schetsontwerp is weergegeven, is van een concreet bouwvoornemen geen sprake. Evenmin is het voornemen van reclamant zodanig onderbouwd dat het beoordeeld kan worden op de ruimtelijke aanvaardbaarheid.

Gelet op het vorenstaande stemmen wij niet in met het verzoek van reclamant om op het perceel Boveneind Noordzijde 66 een paardenrijbak van 20 x 40 meter te bestemmen. Voor de volledigheid merken wij op dat de bestemming Wonen al een regeling voor paardenbakken bevat.

b) Tevens verzoekt reclamant om een nieuwe schuur met een oppervlak van 800 m² en een goot- en bouwhoogte van 3,5 respectievelijk 5 meter toe te staan. Ter onderbouwing hiervan wordt verwezen naar een schetsontwerp.

Reactie

Zoals wij hiervoor hebben aangegeven, is het verzoek van reclamant onvoldoende onderbouwd om de ruimtelijke aanvaardbaarheid te kunnen beoordelen. De bouw van een nieuwe schuur op gronden met een bestemming Agrarisch zonder bouwvlak is bovendien geen vanzelfsprekendheid. Aan het verzoek van reclamant om een nieuwe schuur toe te staan op het perceel Boveneind Noordzijde 66 kan geen medewerking worden verleend.

c) Tot slot vraagt reclamant om een extra huisnummer.

Reactie

Het geldende bestemmingsplan maakt het reeds mogelijk om de woning op het perceel Boveneind Noordzijde 66 te splitsen, indien hierdoor wordt bijgedragen aan herstel dan wel behoud van het karakteristieke pand. Een hiermee vergelijkbare regeling is opgenomen in artikel 37.6 van het nieuwe bestemmingsplan. Wanneer reclamant een concreet bouwplan indient voor splitsing van het pand en er wordt voldaan aan de in artikel 37.6 gestelde voorwaarden, dan kan aan het verzoek van reclamant tegemoet gekomen worden.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

Reclamant 19

a) Reclamant exploiteert een grondgebonden melkveehouderij aan Boveneind Noordzijde 88 te Benschop. Het is de bedoeling de agrarische bedrijfsvoering voort te zetten en op beperkte schaal te groeien. Daarnaast is het noodzakelijk om aanpassingen door te voeren als gevolg van veranderende wet- en regelgeving.

Reclamant is voornemens de bestaande ligboxenstal met 27 meter te verlengen. De omvang en vorm van het huidige bouwvlak is niet toereikend voor deze noodzakelijke bedrijfsontwikkeling. Aanpassing van het bouwvlak is dan ook nodig, aldus reclamant.

Reactie

Wij begrijpen dat reclamant voornemens is de bestaande ligboxenstal met 27 meter te verlengen om te kunnen blijven voldoen aan veranderende wet- en regelgeving. De ligboxenstal bevindt zich aan de oostzijde van het agrarisch bouwvlak. Omdat sprake is van een vrij lang bouwvlak en de afstand tussen de achterzijde van de ligboxenstal en de bouwvlakgrens circa 90 meter bedraagt, zijn wij het echter niet eens met de stelling van reclamant dat het bouwvlak aangepast moet worden. Het bouwvlak biedt voldoende ruimte om de ligboxenstal te verlengen indien de inrichting wordt gewijzigd en dat is hoe dan ook noodzakelijk.

b) Vanwege de verlenging van de stal moet de ruwvoeropslag verder naar de achterzijde worden verplaatst. Op het achterste strookje van het bouwvlak zijn kleine windmolens gepland. Indien het bouwvlak wordt aangepast zoals reclamant dat verzoekt, komt de achterzijde op gelijke hoogte te liggen met die van het naastgelegen rundveehouderijbedrijf. Verder komen de sleufsilos en kuilplaten dan ook in het bouwvlak te liggen. Indien nodig zorgt reclamant voor een erfbeplantingsplan.

Reactie

Zoals wij hiervoor hebben aangegeven, zijn wij van mening dat het niet noodzakelijk is het bouwvlak aan de achterzijde te vergroten. Verder is het mogelijk om kuilvoerplaten en sleufsilos tot 30 meter achter het bouwvlak te realiseren. Artikel 3.3.2 van de planregels biedt ons namelijk de mogelijkheid om van het plan af te wijken en toe te staan dat kuilvoerplaten buiten het bouwvlak worden gerealiseerd, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. In dat verband merken wij op dat de drie beoogde sleufsilos door reclamant dwars op de kavelrichting zijn ingetekend, terwijl het voor een goede landschappelijke inpassing sterk de voorkeur heeft om zulke voorzieningen in de lengte van het perceel te realiseren.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

Reclamant 20

a) Het perceel Boveneind Zuidzijde 3 is opgedeeld in een deel met de bestemming Wonen en een deel met de bestemming Detailhandel, tevens voorzien van de aanduiding 'opslag'. Reclamant stelt voor het gehele perceel te bestemmen als Wonen, daarvoor 460 m² aan bebouwing te slopen, de asbesthoudende daken te saneren en één extra woning toe te staan. Eén en ander in de geest van de ruimte-voor-ruimte regeling. Reclamant heeft separaat een haalbaarheidsonderzoek ingediend.

Reactie

Voor de herontwikkeling van het perceel Boveneind Zuidzijde 3 heeft reclamant een schetsontwerp laten opstellen. Hieruit blijkt dat circa 460 m² aan bebouwing wordt gesloopt, waarvoor in de plaats een nieuwe woning in de noordwesthoek van het perceel wordt gerealiseerd.

Hoewel wij in principe altijd bereid zijn om mee te denken over nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, is het bestemmingsplan Landelijk gebied conserverend van aard. Daarnaast was het voornemen van reclamant, om het perceel Boveneind Zuidzijde 3 te herontwikkelen, niet bekend ten tijde van het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan. De voorgenomen ontwikkeling is weliswaar in een schetsontwerp weergegeven, maar van een concreet bouwvoornemen is geen sprake. Evenmin is het voornemen van reclamant zodanig onderbouwd dat het beoordeeld kan worden op de ruimtelijke aanvaardbaarheid. Wij zijn van mening dat eerst enkele (milieu)onderzoeken moeten worden uitgevoerd om de haalbaarheid van deze ontwikkeling inzichtelijk te maken.

Al met al komen wij tot de conclusie dat geen medewerking kan worden verleend aan het verzoek van reclamant, ondanks dat wij kansen zien om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Aan de sloop van oude, asbesthoudende bebouwing wordt immers veel belang gehecht.

b) In artikel 37.6 van de planregels wordt woningsplitsing gereguleerd in geval van een monumentale status. Het aantal resterende woningen wordt gemaximaliseerd. Reclamant acht dit strijdig met de toewijzing van een aantal woningen in een bestemmingsvlak. Wanneer een bestemmingsvlak meerdere (kadastrale) percelen omvat en het aantal woningen is vastgelegd, is het niet meer mogelijk om op grond van artikel 37.6 te splitsen, aldus reclamant.

Reactie

In artikel 37.6 van de regels is bepaald dat van het plan kan worden afgeweken ten behoeve van het onderbrengen van een extra woning in monumenten en karakteristieke panden, zoals die zijn opgenomen op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de gemeente Lopik. Anders dan reclamant veronderstelt, heeft deze afwijkingsbevoegdheid geen (directe) relatie met een aanduiding waarmee het maximaal aantal wooneenheden wordt vastgelegd. Voor alle monumenten en karakteristieke panden in het plangebied geldt de regel dat er gesplitst mag worden, indien aan de in artikel 37.6 van de planregels genoemde voorwaarden wordt voldaan. Daaruit blijkt ook dat het aantal woningen in een karakteristiek pand na splitsing niet meer dan twee mag bedragen.

c) Het perceel Weg der Verenigde Naties 2 heeft de enkelbestemming Detailhandel met de aanduiding 'tuincentrum Intratuin'. Er is een bebouwd oppervlak van 9.510 m² toegestaan. Dat oppervlak komt niet overeen met wat reeds is bebouwd, namelijk 10.570 m². In

eerdere correspondentie met de gemeente Lopik is ook aangegeven dat het wenselijk is om het bebouwde oppervlak te vergroten, dit in verband met een duurzame bedrijfsvoering. Op 8 september 2017 heeft de gemeente voorgesteld om een uitbreidingsmogelijkheid van 20% op te nemen. Reclamant constateert echter dat die verruiming niet is opgenomen. Verzocht wordt om het maximale bebouwde oppervlak te vergroten met de toegezegde 20%, wat neerkomt op een maximum oppervlak van 11.412 m².

Reactie

Voor de gronden van het perceel Weg der Verenigde Naties 2 is, conform het geldende bestemmingsplan 'Intratuin IJsselstein' dat op 31 mei 2011 door de raad is vastgesteld, een bestemming Detailhandel met de aanduiding 'tuincentrum Intratuin' opgenomen. Conform het geldende bestemmingsplan zijn in het ontwerpbestemmingsplan het bebouwd oppervlak van 9.510 m² en de maximum goot- en bouwhoogte van 4,5 meter respectievelijk 10 meter vastgelegd. Net zoals reclamant heeft gesteld, hebben wij geconstateerd dat het bebouwd oppervlak op het perceel Weg der Verenigde Naties 2 groter is dan het gestelde maximum van 9.510 m². Dat is opvallend, maar ook verklaarbaar. Een belangrijke reden hiervoor is dat de bebouwing aan de noordzijde van het perceel, die op het kadastrale perceel van Boveneind Zuidzijde 3 staat en een totale omvang van circa 640 m² heeft, ten onrechte niet is meegerekend bij het in 2011 vastgestelde bestemmingsplan. Daarnaast hebben wij de indruk dat reclamant in zijn berekening onder andere de overkapping en de bijbehorende bouwwerken heeft meegerekend, terwijl in artikel 7.2.1 sub a van de planregels is bepaald dat vrijstaande bijbehorende bouwwerken en de zogenaamde droogloop aan de voorzijde van de Intratuin niet bij de oppervlakte worden meegerekend. Vanwege de plannen van reclamant om het perceel Boveneind Zuidzijde 3 te herontwikkelen, als gevolg waarvan de nodige bebouwing zal worden gesaneerd en een andere bestemming zal krijgen, achten wij het niet opportuun om vooruitlopend daarop een groter bebouwd oppervlak dan 9.510 m² op te nemen voor het gehele bestemmingsvlak. In plaats daarvan stellen wij voor om ten behoeve van de bebouwing aan de noordzijde een eigen maatvoering van 640 m² op te nemen. Aanvullend hierop is ons gebleken dat de toegestane goothoogte van 6,6 meter voor de uitbreiding van het pand aan de noordwestzijde, op basis van de in 2019 verleende omgevingsvergunning, niet is verwerkt in het bestemmingsplan. Zodoende stellen wij voor om hiervoor een aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' op te nemen en de goothoogte op 7 meter te zetten.

d) Met het vervallen van de enkelbestemming Detailhandel, ten noorden van de Intratuin, zal de mogelijkheid voor de opslag van 10.000 kg vuurwerk moeten worden opgenomen op de bestemming Wonen. Verzocht wordt om dit toe te staan in de schuur die hiervoor reeds geschikt is gemaakt en in gebruik is geweest. Met een functieaanduiding kan dit worden geregeld.

Reactie

Zoals aangegeven passen wij de bestemming Detailhandel voor de gronden ten noorden van de Intratuin voorlopig niet aan. Afhankelijk van een eventuele herontwikkeling van het perceel Boveneind Zuidzijde 3 zal in de vuurwerkopslag worden voorzien.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze deels gegrond. Wij stellen voor om voor de bebouwing ten noorden van de Intratuin een eigen aanduiding op te nemen voor een bebouwd oppervlak van 640 m². Daarnaast stellen wij voor om voor de uitbreiding van het pand aan de noordwestzijde een aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' op te nemen en een goothoogte van 7 meter vast te leggen.

Reclamant 21

a) Reclamant is eigenaar van het agrarisch perceel Weg der Verenigde Naties 3a, dat zuidelijk van de Intratuin IJsselstein ligt. In de inspraakreactie van reclamant is erop gewezen dat het agrarisch bouwvlak te klein is weergegeven. Ondanks dat ambtelijk is toegezegd (in mei 2019) dat het bouwvlak zou worden aangepast, is dat niet gebeurd en is in de reactie op de inspraak zelfs gesteld dat het bouwvlak even groot is als in het geldende bestemmingsplan. Dat klopt niet, want het bouwvlak is in het geldende plan circa 1.900 m² groot en nu slechts 540 m². Verzocht wordt om dit nu wel goed aan te passen en direct te voorzien in een verdere vergroting van het bouwvlak.

Reactie

Wij constateren dat in mei 2019 inderdaad al is aangegeven dat het bouwvlak van het perceel Weg der Verenigde Naties 3a niet correct is weergegeven op de planverbeelding en dat wij dat zouden herstellen. Abusievelijk is dat niet gebeurd, de mail die hierover is gestuurd op 7 oktober 2019 is niet in het dossier van het bestemmingsplan opgenomen. Omdat wij de bestaande planologische rechten in principe respecteren, passen wij het bouwvlak aan conform het geldende bestemmingsplan.

Voor wat betreft een eventuele vergroting van het bouwvlak wijzen wij erop dat in artikel 3.6.1 van de planregels een bevoegdheid is opgenomen om hierin te voorzien. Er bestaat thans onvoldoende aanleiding om het bouwvlak verder te vergroten, in het kader van een concreet onderbouwde aanvraag kan medewerking worden verleend via de regeling in het bestemmingsplan. Verwezen wordt ook naar het algemene deel van deze zienswijzennota.

b) Reclamant verzoekt om de aanduiding 'wetgevingszone – afwijkingsgebied 1' toe te passen, zoals bij andere agrarische bedrijven. Gesteld wordt dat selectief met die aanduiding is omgegaan en dat elke onderbouwing van de toekomstbestendigheid van agrarische bedrijven ontbreekt.

Reactie

Ook over dit onderwerp heeft reclamant een inspraakreactie ingediend. Hierop hebben wij gereageerd dat wij, op basis van een uitgevoerde inventarisatie, geen aanleiding zagen om voor het bedrijf van reclamant deze aanduiding op te nemen. Wij hebben echter nagelaten om in de beantwoording van de inspraakreactie eveneens aan te geven dat de planologische regeling van de aanduiding 'wetgevingszone – afwijkingsgebied 1' niet meer in het ontwerpbestemmingsplan zou worden opgenomen. Het al dan niet toekomstbestendig zijn van een agrarisch bedrijf is zodoende niet meer bepalend, in het ontwerpbestemmingsplan is een meer generieke regeling opgenomen. Verwezen wordt naar het bepaalde in artikel 3.6.1 van de planregels, die hiervoor al aan de orde is gekomen.

c) Reclamant doet opnieuw het verzoek om een bedrijfswoning mogelijk te maken. Gesteld wordt dat die bedrijfswoning wel mogelijk is binnen het bouwvlak van het geldende bestemmingsplan, met dien verstande dat enkel de locatie van de bestaande stal hiervoor niet in aanmerking komt. Gelet op het feit dat de locatie voor een eventuele bedrijfswoning dicht aan de stal grenst, verzoekt reclamant om een vergroting van het bouwvlak.

Reactie

In het geldende bestemmingsplan is ter plaatse van de bestaande stal een aanduiding 'zw' opgenomen. Op grond van het bepaalde in artikel 2 lid 4 sub d van de regels zijn bedrijfswoningen hier niet toegestaan. Anders dan reclamant lijkt te veronderstellen, was een bedrijfswoning op een ander deel van het bouwvlak geen recht. Enkel op basis van een vrijstelling kan medewerking worden verleend aan een eerste bedrijfswoning, indien uit advies van een agrarisch deskundige blijkt dat sprake is van een duurzaam volwaardig agrarisch bedrijf en dat toezicht permanent noodzakelijk is.

Met het nieuwe bestemmingsplan Landelijk gebied voorzien wij niet langer in een afwijkingsbevoegdheid voor nieuwe (agrarische) bedrijfswoningen. Dat sluit aan bij een trend die al jaren zichtbaar is in de ruimtelijke ordening. Vanwege allerlei technische ontwikkelingen is het namelijk niet meer noodzakelijk om bij het agrarisch bedrijf te wonen om toezicht uit te kunnen oefenen. Uitzonderingen hierop zullen spaarzaam zijn en kunnen, indien nodig, met een eigen ruimtelijke procedure mogelijk worden gemaakt. Wij stemmen dan ook niet in met het verzoek van reclamant.

d) Reclamant spreekt zijn verontwaardiging uit over het aanbod dat in 2018 is gedaan en hoe hierop in de beantwoording van de inspraak is gereageerd. Gesteld wordt dat reclamant al jarenlang wordt tegengewerkt in de uitbreiding en ontwikkeling van zijn bedrijf, waarbij de in het verleden gemaakte afspraken niet zijn nagekomen. Als gevolg hiervan is een voorstel voor een alternatieve bestemming ingediend. Reclamant acht de conclusie in de beantwoording van de inspraak misplaatst.

Reactie

Wij betreuren het dat reclamant het gevoel heeft dat de gemeente Lopik hem tegenwerkt in de uitbreiding en ontwikkeling van zijn bedrijf en dat de in het verleden gemaakte afspraken niet zouden zijn nagekomen, maar het beeld dat in de zienswijze wordt geschetst herkennen wij niet. Voor de gronden van het perceel van reclamant geldt nu eenmaal dat de mogelijkheden voor uitbreiding en ontwikkeling van het bedrijf beperkt zijn, er gelden veel ruimtelijke randvoorwaarden waarmee rekening moet worden gehouden. Met andere woorden, het is geen 'gemakkelijk' perceel om te ontwikkelen. De ligging direct bij de gemeentegrens, tegen de Weg der Verenigde Naties aan en te midden van het open landschap zijn hierop van invloed. In de beantwoording van de inspraakreactie van reclamant hebben wij dan ook aangegeven dat er stringente voorwaarden gelden waaraan vooralsnog niet wordt voldaan en dat wij gereede twijfel hebben of een nieuwe bedrijfsfunctie op deze locatie ruimtelijk aanvaardbaar kan worden geacht. Wij zien geen reden om op deze reactie terug te komen.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze deels gegrond. Wij stellen voor om het bouwvlak van het perceel Weg der Verenigde Naties 3a te vergroten conform het bouwvlak in het geldende bestemmingsplan.

Reclamant 22

a) Reclamant heeft eerder een inspraakreactie ingediend en is het niet eens met de beantwoording daarvan. Gesteld wordt dat de toekomstplannen voor het perceel Boveneind Zuidzijde 47 onmiskenbaar leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en worden belemmerd door het ontwerpbestemmingsplan. Over de toekomstplannen heeft overleg met de gemeente Lopik plaatsgevonden en op 28 april 2021 is akkoord gegeven op een principeverzoek. Vermoed wordt dat één en ander elkaar heeft gekruist.

Reactie

Gelijk zoals reclamant aangeeft, hebben de besluitvorming over het principeverzoek en de (afronding van de) beantwoording van de inspraakreacties elkaar gekruist. In het besluit over het principeverzoek hebben wij aangegeven dat het, onder voorwaarden, aanvaardbaar is om op het perceel Boveneind Zuidzijde 47 overkappingen met zonnepanelen te plaatsen. Eén van de voorwaarden is dat de ontwikkeling wordt ingepast volgens een landschappelijk inpassingsplan. Over het voornemen en de randvoorwaarden hadden wij in november 2021 een vervolgoverleg met reclamant, waarin is afgesproken dat reclamant een inrichtingsschets van het perceel zou laten opstellen.

b) Aanvullend merkt reclamant op dat de specifieke bouwaanduiding 'uitgesloten gebouwen' aan het Boveneind nergens voorkomt. Waar deze "dwarslijn" vandaan komt is onduidelijk, te meer omdat achter deze lijn ook gebouwen staan.

Reactie

Zoals wij in onze beantwoording van de inspraakreactie van reclamant hebben aangegeven, is de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen regeling één op één overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. In dat plan is voor het achterste deel van het perceel een nadere aanwijzing '(z)' opgenomen, op basis waarvan uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegestaan (ex artikel 4 lid 4 sub d van de planregels). Vanwege het principebesluit van 26 april 2021 en de nadien gevoerde constructieve overleggen met reclamant, zijn wij van mening dat besloten kan worden om de specifieke bouwaanduiding 'uitgesloten gebouwen' te laten vervallen. Voor de gronden van het perceel Boveneind Zuidzijde 47 wordt een aanduiding 'maximum oppervlakte' opgenomen en die bedraagt 1.110 m², conform de geldende regeling. Daarnaast nemen wij voor de te realiseren overkapping(en) een bouwhoogte van 4 meter op, gekoppeld aan een voorwaardelijke verplichting dat wordt voldaan aan het landschappelijk inpassingsplan zoals dat door de Ervenconsulent wordt opgesteld. Met deze wijzigingen maken wij de door reclamant beoogde herontwikkeling mogelijk.

c) De uitbreiding van de opslagactiviteiten kan worden aangemerkt als een enorme verbetering van de landschappelijke uitstraling. Alles staat nu buiten en komt door een overkapping, met zonnepanelen, uit het zicht te staan. Ruimtelijke kwaliteit gaat hier samen met verduurzaming, aldus reclamant.

Reactie

De zienswijze van reclamant, in combinatie met het eerdere principeverzoek- en besluit, geeft aanleiding om in het vast te stellen plan ruimte te bieden voor de door reclamant beoogde herontwikkeling van het perceel Boveneind Zuidzijde 47. Wij zijn het met reclamant eens dat de ruimtelijke- en landschappelijke uitstraling zal verbeteren, mits de herontwikkeling wordt uitgevoerd volgens een landschappelijk inpassingsplan.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze deels gegrond. Wij stellen voor om de aanduiding 'uitgesloten bebouwing' van de planverbeelding te verwijderen en hiervoor in de plaats een aanduiding 'maximum oppervlakte' van 1.110 m² op te nemen. Voorts stellen wij voor om de bouw van overkappingen met een hoogte van 4 meter toe te staan, onder voorwaarde dat wordt voldaan aan een landschappelijk inpassingsplan. Hiertoe wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Reclamant 23

a) Het perceel Boveneind Zuidzijde 57a te Benschop komt niet meer overeen met het feitelijk gebruik, aangezien het bedrijf is verkocht. Reclamant ziet graag dat de bedrijfswoning als burgerwoning wordt bestemd. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat omdat de oprit langs de woning loopt en alle bedrijfsactiviteiten achter zijn. Hinder van verkeer of geluidsoverlast is niet aan de orde, aldus reclamant.

Reactie

Voor het perceel Boveneind Zuidzijde 57a is in het ontwerpbestemmingsplan een bestemming Bedrijf opgenomen en zijn twee bedrijfswoningen toegestaan. Deze regeling is conform het geldende bestemmingsplan, waarin ook een nadere aanduiding voor een fruithandels- en/of verwerkingsbedrijf van categorie 2 was opgenomen. Reclamant geeft aan dat de feitelijke situatie niet meer overeenkomt met de juridisch planologische regeling, aangezien de woning niet meer bij het bedrijf hoort. In feite is hiermee sprake van strijd met het geldende bestemmingsplan. Hoewel wij in principe bereid zijn om te bekijken of de bestemming van de bedrijfswoning aangepast kan worden teneinde die strijdigheid op te lossen, is de enkele stelling van reclamant dat hinder van verkeer of geluidsoverlast niet aan de orde is, onvoldoende voor ons om de ruimtelijke aanvaardbaarheid te beoordelen. Daarbij nemen wij in overweging dat de afstand tussen de (aanbouw van de) bedrijfswoning en het bedrijfspand minder dan 10 meter is, terwijl voor een bedrijf van milieucategorie 2 in beginsel een richtafstand van 30 meter aangehouden dient te worden. Die richtafstand is van belang om enerzijds te voorkomen dat het bedrijf wordt beperkt in zijn activiteiten en anderzijds dient voor de woning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te worden gewaarborgd. Gelet op de beperkte afstand is het onzeker of daaraan kan worden voldaan en of dit met een nader onderzoek aannemelijk gemaakt kan worden. Gelet op het vorenstaande kunnen wij voorsnog niet instemmen met het verzoek van reclamant.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

Reclamant 24

a) Het perceel Boveneind Zuidzijde 5a is bestemd als Agrarisch met de functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten'. Reclamant heeft een ruimtelijke onderbouwing laten opstellen waaruit blijkt dat er vanuit een goede ruimtelijke ordening geen belemmeringen zijn om de bestaande bedrijfswoning toe te staan. Verzocht wordt om de genoemde functieaanduiding te verwijderen teneinde het plan in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie. Aanvullend wordt opgemerkt dat in september 1997 een tijdelijke bouwvergunning is verleend voor een noodwoning. In die periode zijn met de gemeente Lopik gesprekken gevoerd over deze situatie en is door een oud wethouder toegezegd om in het kader van een herziening van het bestemmingsplan alsnog een bedrijfswoning toe te staan. In oktober 2003 bleek echter dat die toezegging niet was nagekomen. Na het indienen van een bezwaarschrift is toen besloten om een persoonsgebonden gedoogbeschikking te verstrekken om in de noodwoning te mogen blijven wonen.

Reactie

Gelijk zoals reclamant aangeeft is het perceel Boveneind Zuidzijde 5a bestemd als Agrarisch, met een functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – veehandelsbedrijf'. Met een aanduiding is een bedrijfswoning uitgesloten, al staat aan de westzijde van het perceel een bedrijfswoning waarvoor in het verleden een tijdelijke bouwvergunning is verleend. De sociale aspecten hebben daarbij een grote rol gespeeld.

De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen regeling komt overeen met het geldende bestemmingsplan. In de procedure van dat bestemmingsplan is deze kwestie uitvoerig aan de orde gekomen. Eerst had reclamant een zienswijze bij de gemeenteraad ingediend en vervolgens ook bedenkingen bij het college van Gedeputeerde Staten van Utrecht. In het besluit van 12 februari 2008 zijn die bedenkingen ongegrond verklaard, waarna geen beroep meer is ingesteld. Belangrijke reden voor ons om destijds geen medewerking te verlenen aan het verzoek om een bedrijfswoning toe te staan, was dat uit een onafhankelijk advies naar voren kwam dat reclamant een te geringe veestapel had en dat er onvoldoende gronden in bezit zijn voor een agrarisch bedrijf. Bij brief van 7 november 2008, verzonden op 10 november 2008, hebben wij reclamant uiteindelijk een persoonsgebonden recht toegekend om het gebouw te bewonen. Daaraan is de voorwaarde verbonden dat bij verhuizing en/of verkoop het gebouw wordt verwijderd teneinde de strijdige situatie te beëindigen.

Op basis van deze voorgeschiedenis zijn wij van mening dat een bestemmingswijziging van het perceel Boveneind Zuidzijde 5a geheel niet in de rede ligt. Er zijn in het recente verleden bewuste keuzes gemaakt over zowel het planologisch kader als over het persoonsgebonden recht met een voorwaarde om tot een beëindiging van de strijdige situatie te komen. Daarnaast is uit onze inventarisatie en een in januari 2018 uitgevoerde perceelscontrole gebleken dat amper nog sprake is van vee. Overigens, omdat reclamant niet reageerde op oproepen van onze toezichthouder, kon niet beoordeeld worden waarvoor de schuur werd gebruikt.

Ten aanzien van de door reclamant opgestelde ruimtelijke onderbouwing merken wij op dat hierin gesteld wordt dat er zich geen (milieu)belemmeringen voordoen om een bedrijfswoning te bestemmen. Hoewel wij de beoordeling van de meeste milieuaspecten kunnen volgen, valt het ook op dat de voorgeschiedenis van deze locatie selectief aan de orde komt en dat geen aandacht wordt besteed aan relevante beleidskaders. Verder wordt totaal niet ingegaan op de voorwaarde dat sprake is van een duurzaam volwaardig

agrarisch bedrijf en dat toezicht permanent noodzakelijk is, conform de voorwaarde die in de vrijstellingsbevoegdheid van het geldende bestemmingsplan is opgenomen. Met andere woorden, dat er zich geen ruimtelijke belemmeringen voordoen, wil nog niet zeggen dat er werkelijk behoefte is aan een bedrijfswoning en dat daarmee wordt voldaan aan het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Aan het verzoek om de functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' van het perceel Boveneind Zuidzijde 5a te verwijderen komen wij dan ook niet tegemoet. Het persoonsgebonden recht om het gebouw te bewonen zullen wij opnemen in het bestemmingsplan.

b) Uit de opgestelde ruimtelijke onderbouwing blijkt dat als de bedrijfswoning wordt bestemd, er voldaan kan worden aan alle relevante milieuaspecten (milieuzonering, bodem, geluid, geur, luchtkwaliteit, externe veiligheid en water). Verder leidt de bedrijfswoning niet tot beperkingen voor bestemmingen in de directe omgeving. Gesteld wordt dan ook dat de beoogde planregeling voldoet aan het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Reactie

Zoals wij hiervoor hebben aangegeven, is in de ruimtelijke onderbouwing die reclamant heeft laten opstellen niet aannemelijk gemaakt dat er werkelijk behoefte is aan een bedrijfswoning. Daarvoor is van belang dat gesproken kan worden van een duurzaam volwaardig agrarisch bedrijf en dat toezicht permanent noodzakelijk is.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond. Niettemin, wij stellen wel voor persoonsgebonden overgangsrecht op te nemen voor reclamant.

Reclamant 25

a) Reclamant merkt op dat het perceel Cabauwsekade 92a altijd een agrarische bestemming had. De stallen zijn thans in gebruik voor caravanstalling, maar het is de bedoeling om deze weer in gebruik te nemen voor het melkveehouderijbedrijf van reclamant in Polsbroek. Het land achter de bebouwing heeft reclamant al sinds 2010 in pacht. Reclamant is voornemens om het melkveehouderijbedrijf in de toekomst te verplaatsen van Polsbroek naar Cabauw. Het is dan ook noodzakelijk dat de bestemming Agrarisch wordt gehandhaafd voor het perceel Cabauwsekade 92a.

Reactie

Voor het perceel Cabauwsekade 92a is in het geldende bestemmingsplan een bestemming Agrarische doeleinden (A) met een sub bestemming 'grondgebonden veehouderij' opgenomen. Omdat uit onze inventarisatie van 2016/2017 naar voren is gekomen dat al enige tijd geen sprake meer was van een (volwaardig) agrarisch bedrijf, wat reclamant overigens bevestigt, is voor het perceel Cabauwsekade 92a een bestemming Wonen met een functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf' opgenomen. Tevens is voor de caravanstalling een aanduiding 'specifieke vorm van wonen – wonen en caravanstalling' op de planverbeelding weergegeven. De inspraakreactie van reclamant heeft ons geen aanleiding gegeven om dit te veranderen.

In de zienswijze van reclamant worden vrijwel dezelfde argumenten naar voren gebracht als in de inspraakreactie. Gelet op de eerder door ons gegeven motivering om het perceel Cabauwsekade 92a te bestemmen als Wonen met een aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf', waarmee de feitelijke situatie positief wordt bestemd, zien wij geen aanleiding om hierin nu verandering te brengen. Niettemin, een eventuele verplaatsing van het melkveehouderijbedrijf van Polsbroek naar Cabauw is, in beginsel, voor ons niet onaanvaardbaar. Daarbij nemen wij in overweging dat het aantal melkveehouderijbedrijven nabij Cabauw de afgelopen decennia sterk is afgenomen, terwijl reclamant de gronden sinds 2010 pacht. Bovendien worden alle agrarische bedrijven in de omgeving van Polsbroek thans geconfronteerd met de instructieregel 'beperken bodembewerking' ex artikel 8.6 van de Interim Omgevingsverordening van de provincie Utrecht. Ten westen en zuidwesten van de kern Cabauw is die beperking eveneens van toepassing, maar op iets grotere afstand richting de Lekdijk niet.

Om verplaatsing van melkveehouderijbedrijven in de toekomst mogelijk te maken, stellen wij voor om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor de percelen die wij bestemmen als Wonen met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf'. Voorwaarden die gesteld zullen worden zijn dat de verplaatsing van het melkveehouderijbedrijf noodzakelijk is, dat sprake is van een duurzaam volwaardig agrarisch bedrijf en dat op de oude locatie de agrarische bestemming komt te vervallen. Voorts dient de verplaatsing bij te dragen aan een verbetering van zowel de ruimtelijke als de milieukundige situatie. Wij zijn van mening dat deze wijzigingsbevoegdheid in overeenstemming kan worden geacht met het bepaalde in artikel 8.1 van de Interim Omgevingsverordening.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze deels gegrond. Wij stellen voor om ten behoeve van mogelijke verplaatsingen van melkveehouderijbedrijven, in het kader van ruilverkaveling, een wijzigingsbevoegdheid op te nemen.

Reclamant 26

a) Reclamant is eigenaar van het perceel Cabauwsekade 93 en heeft gezien dat het gedeelte naast de woning een bestemming Tuin heeft gekregen. Dit stuk had echter een woonbestemming. Er wordt bezwaar gemaakt tegen de bestemming Tuin.

Reactie

Anders dan reclamant stelt, hebben de gronden naast de woning in het geldende bestemmingsplan een bestemming Agrarische doeleinden (A). In de inspraakreactie van reclamant is juist verzocht om een bestemming Tuin op te nemen, alleen dan wel zonder de aanduiding 'landschapswaarden'. Omdat de aanwezige begroeiing door ons als landschappelijk waardevol wordt aangemerkt, handhaven wij die aanduiding. Voor de hooiberg is verder een specifieke bouwaanduiding 'bestaand' opgenomen, op basis waarvan die bebouwing positief is bestemd. Het is niet nodig om voor die bebouwing een bestemming Wonen op te nemen.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

Reclamant 27

a) De zienswijze van reclamant heeft betrekking op het perceel Cabauwsekade 13. Reclamant merkt op dat in artikel 1.15 van de planregels wordt verwezen naar bijlage 5 van de regels. Voor het perceel van reclamant is op 4 mei 2016 een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 verleend, alleen is die niet opgenomen in de bijlage. Verzocht wordt om dat alsnog te doen. Daarbij vraagt reclamant zich af of die lijst nog wel nodig is, aangezien voor intern salderen geen vergunning meer nodig is. Verder valt het op dat er enkel agrarische bedrijven in de bijlage staan, gewone bedrijven kunnen ook zo'n vergunning nodig hebben.

Reactie

Het bepaalde in artikel 3.4.3 van de planregels heeft als doel om te voorkomen dat het bestemmingsplan leidt tot een toename van de stikstofdepositie ten opzichte van de bestaande situatie op de maatgevende voor stikstof gevoelige habitats in Natura 2000-gebieden. Op planniveau is zodoende geregeld dat het plan in overeenstemming is met de Wet natuurbescherming. In artikel 1.15 van de planregels is de bestaande situatie omschreven, daarbij wordt verwezen naar een bijlage met een overzicht van vergunningen. Reclamant merkt terecht op dat de vergunning die is verleend in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 voor het perceel Cabauwsekade 13, niet is opgenomen in de bijlage. Wij stellen voor om die vergunning van 4 mei 2016 aan de bijlage toe te voegen. Ten aanzien van de vraag van reclamant of deze lijst nog wel nodig is omdat voor intern salderen geen vergunning meer nodig is, merken wij op dat de regeling van artikel 3.4.3 specifiek is gericht op het voorkomen van een toename van stikstofdepositie. Bij intern salderen is geen sprake van een toename, zodat de bepaling daarop geen gevolgen heeft. De bijlage bevat nu enkel de agrarische bedrijven waarvoor een vergunning is verleend. Terecht wordt opgemerkt dat gewone bedrijven ook zo'n vergunning nodig kunnen hebben, al is daarvan in de huidige situatie geen sprake. Bovendien zijn die bedrijven conserverend bestemd en biedt het plan voor die bedrijven geen ontwikkelruimte. Indien met een afzonderlijke procedure in een ontwikkeling wordt voorzien, dan zal het aspect stikstofdepositie daarin aan de orde komen.

b) Voor het perceel Cabauwsekade 13 is op 2 februari 2016 een bestemmingsplan vastgesteld. Dat plan maakte het mogelijk om een zorgboerderij met nachtopvang voor 25 cliënten te exploiteren. De regeling in ontwerpbestemmingsplan (o.a. artikel 1.93) wijkt daarvan af. Het lijkt erop als er maximaal 25 cliënten aanwezig mogen zijn voor zowel overdag als in de nacht. Verzocht wordt om dit aan te passen en duidelijk te maken dat enkel het nachtverblijf wordt beperkt tot 25 personen.

Reactie

Reclamant merkt terecht op dat de begripsomschrijving en de bestemmingsregeling in het plan van 2 februari 2016, opgesteld voor het perceel Cabauwsekade 13, gewijzigd is overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan en dat het er nu op lijkt dat maximaal 25 cliënten aanwezig mogen zijn, terwijl die maximering enkel voor het nachtverblijf is bedoeld. Wij stellen dan ook voor om de begripsomschrijving van artikel 1.93 (zorgboerderij) aan passen als volgt:

“de opvang van volwassenen en/of gehandicapten, inclusief nachtverblijf voor maximaal 25 personen, waarbij het meewerken in het agrarisch bedrijf of bij het kleinschalig houden van dieren een wezenlijk onderdeel is van de therapie en waarbij kleinschalige recreatieve voorziening en/of een theeschenkerij zijn toegestaan”.

c) Ten behoeve van het in 2016 vastgestelde plan is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Daaruit bleek dat geen dubbelbestemming nodig was. Verzocht wordt om de uitkomsten van dat onderzoek te respecteren en de verschillende dubbelbestemmingen archeologie voor het perceel Cabauwsekade 13 te verwijderen.

Reactie

Voor het perceel Cabauwsekade 13 is een archeologisch onderzoek uitgevoerd waaruit bleek dat geen dubbelbestemming nodig was, gelijk zoals reclamant aangeeft. Zodoende kunnen beide dubbelbestemmingen, te weten Waarde – Archeologie 3 en Waarde – Archeologie 5 van de planverbeelding worden verwijderd.

d) De agrarische sector staat onder allerlei maatschappelijke druk, er is behoefte aan een bestuur dat zich hard maakt voor de sector en ook ruimtelijke mogelijkheden schept, stelt reclamant. Afgevraagd wordt of het plan hierin wel voorziet.

Meer specifiek merkt reclamant op dat het bouwvlak van het bedrijf van reclamant 1,5 hectare groot is, uitbreiding hiervan zal een langdurige en kostbare aangelegenheid worden. Reclamant voorziet dat een aanpassing / vervorming van het bouwvlak nodig zal zijn, onder andere vanwege nieuwe wetgeving. Dat zou met een reguliere procedure moeten kunnen, want de omvang staat vast. In het geldende plan is in artikel 24 lid 7 een regeling opgenomen voor het overschrijden van de bouwvlakken, alleen is die niet in het ontwerp opgenomen. Verzocht wordt om deze regeling weer op te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan.

Reactie

In het geldende bestemmingsplan zijn in de artikelen 23 (landschappelijke openheid, lid 5, 6 en 7), 24 (grootschalig agrarisch, lid 6, 7 en 8) en 25 (kleinschalig agrarisch, lid 6, 7 en 8) bepalingen opgenomen om agrarische bouwvlakken te vergroten, agrarische bouwvlakken te overschrijden en melkstallen buiten het agrarisch bouwvlak te realiseren. In al deze bepalingen gaat het om een wijzigingsbevoegdheid en twee vrijstellingsbevoegdheden. Al deze bevoegdheden (van het college van burgemeester en wethouders) zijn aan de nodige voorwaarden gebonden.

Het ontwerpbestemmingsplan bevat in artikel 3.6.1 van de regels een wijzigingsbevoegdheid voor het vergroten dan wel veranderen van het agrarisch bouwvlak. Net als in het geldende plan dient aan een aantal voorwaarden te worden voldaan. Met deze regeling is het mogelijk om het bouwvlak van het bedrijf van reclamant aan te passen. Voorts is in artikel 3.3.2 van de planregels de bevoegdheid opgenomen om af te wijken van het bestemmingsplan en toe te staan dat sleuvsilo's, kuilvoerplaten en mestplaten buiten het agrarisch bouwvlak worden gerealiseerd. Ook deze bevoegdheid kan toegepast worden indien aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Weliswaar lijkt deze regeling wat beperkter van opzet dan die in het geldende plan, waarin niet is aangegeven voor welk bouwwerk het bouwvlak overschreden mag worden, doch het oppervlak aan bebouwing is losgelaten. Per saldo biedt dit meer ruimtelijke mogelijkheden. Wij zijn dan ook van mening

dat met de afwijkingsbevoegdheid van artikel 3.3.2 in voldoende flexibiliteit wordt voorzien.

Aanvullend merken wij op dat in het plan voor alle agrarische 'huispercelen' in een agrarisch bouwvlak is voorzien waarbinnen de bebouwing gerealiseerd mag worden, ruimtelijk wordt primair op (de ontwikkelmogelijkheden van) het bouwvlak gestuurd. Onder andere de belangen van een goede landschappelijke inpassing en het behoud van cultuurhistorische waarden geven aanleiding om zorgvuldig met nieuwe bebouwing in het plangebied om te gaan. In gevallen waarin het noodzakelijk is om bouwvlakken verder te vergroten en/of te overschrijden met gebouwen, zal tenslotte maatwerk toegepast moeten worden.

Al met al stemmen wij niet in met het verzoek om de regeling van artikel 24 lid 7 van het geldende bestemmingsplan één op één over te nemen (NB. voor het perceel van reclamant geldt overigens de bepaling van artikel 23 lid 6).

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze deels gegrond. Ten eerste stellen wij voor om de vergunning van 4 mei 2016 aan bijlage 5 toe te voegen. Ten tweede passen wij de begripsomschrijving van 'zorgboerderij' aan. Ten derde worden de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 3 en Waarde – Archeologie 5 ter plaatse van het perceel Cabauwsekade 13 van de planverbeelding verwijderd.

Reclamant 28

a) Reclamant is eigenaar van het perceel Cabauwsekade 8 en heeft gezien dat niet alle bebouwing bij de bestemming Wonen is betrokken. Het gaat om een loods aan de achterzijde die er al circa 50 jaar staat. In verband met uitbreidingsplannen van het stallingsbedrijf ziet reclamant graag dat de mogelijkheid wordt opgenomen voor de bouw van een loods met een bestemming opslag zoals die al aanwezig is op het adres.

Reactie

Voor het perceel Cabauwsekade 8 is in december 2015 een omgevingsvergunning verleend om vrijwel alle bijgebouwen, met uitzondering van de hooiberg, te amoveren en hiervoor in de plaats een nieuwe loods voor opslagdoeleinden te bouwen. Die schuur heeft in het ontwerpbestemmingsplan een aanduiding 'opslag' gekregen. De door reclamant bedoelde Romneyloods aan de achterzijde betrof één van de gebouwen die gesloopt moest worden om de nieuwe loods mogelijk te kunnen maken. Gelet hierop achten wij het ruimtelijk niet aanvaardbaar om die loods positief te bestemmen of om op die plek te voorzien in nieuwbouw.

b) Verder bestaan plannen om de bestaande hooiberg te transformeren naar een B&B, waarbij de hooiberg wordt verplaatst.

Reactie

Artikel 23.1 sub z van de planregels bepaalt dat een bed & breakfast als nevenfunctie is toegestaan in de bestemming Wonen. Uit de begripsomschrijving van bed & breakfast (artikel 1.9) blijkt dat het ook mogelijk is om deze functie in een bijbehorend gebouw uit te

oefenen. In principe maakt het ontwerpbestemmingsplan de plannen van reclamant dus mogelijk.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

Reclamant 29

a) In de 2^e herziening van het bestemmingsplan Landelijk gebied zijn op het perceel Cabauwsekade 90 in totaal drie woningen bestemd. Dat aantal is ook opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Echter, discussie kan ontstaan of de drie woningen ook aaneengebouwd moeten worden in verband met de bouwaanduiding. In de praktijk is het zo dat in de woonboerderij twee woningen zijn en dat op het perceel nog een solitaire woning aanwezig is. Reclamant verzoekt om de planverbeelding te verduidelijken of aan te passen met een aanduiding 'twee aaneen'. Daarbij wordt opgemerkt dat het ook niet mogelijk is om in de woonboerderij drie woningen te realiseren.

Reactie

In artikel 23.2.1 sub g van de planregels is bepaald dat woningen ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' ook aaneengebouwd dienen te blijven. Voor het perceel van reclamant is die aanduiding enkel opgenomen voor de woonboerderij waarin zich twee woningen bevinden. Dat komt overeen met de feitelijke situatie. De planregel schrijft niet voor dat alle toegestane woningen op het perceel Cabauwsekade aaneengebouwd dienen te zijn. Daarnaast is de maatvoering voor het maximum aantal woningen opgenomen voor het gehele perceel, een groter vlak dan de aanduiding 'aaneengebouwd'. Al met al zijn wij van mening dat met deze planregeling de feitelijke situatie correct is vastgelegd en eventuele misverstanden niet verwacht hoeven te worden.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

Reclamant 30

a) Reclamant merkt op dat de bestemmingsgrens van Wonen en Tuin, op het perceel Cabauwsekade 93a, precies op de achterkant van de schuur ligt. Reclamant ziet graag dat het gehele perceel de bestemming Wonen krijgt, dan is het mogelijk om achter de schuur een overkapping of tuinhuisje te bouwen. Bovendien sluit die lijn beter aan bij die van de burens.

Reactie

Naar aanleiding van de inspraakreactie van reclamant hebben wij de bestemming Wonen al vergroot, opdat de schuur geheel binnen de bestemming Wonen valt. Het bestemmingsvlak is daarmee groter geworden dan die in het geldende bestemmingsplan. Niettemin, de bestemmingen Wonen van de aangrenzende percelen lopen nog verder naar achteren door, waardoor de beoogde bestemming Tuin wordt omrand door bestemmingen die bebouwing toestaan. Gelet hierop stellen wij voor de bestemming Tuin aan de achterzijde

van het perceel Cabauwsekade 93a om te zetten in Wonen en reclamant daarmee de ruimte bieden waar om wordt gevraagd.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze gegrond. Wij stellen voor de bestemming Tuin van het perceel Cabauwsekade 93a aan te passen in Wonen.

Reclamant 31

a) Reclamant heeft in samenwerking met de gemeente Lopik een procedure doorlopen om de watertoren aan de Damweg 3 te herontwikkelen. De hiervoor verleende vergunning laat zes woonappartementen, een bed & breakfast met drie kamers evenals een recreatieve- en educatieve invulling van de topverdiepingen toe. In het ontwerpbestemmingsplan is hiermee echter geen rekening gehouden, het perceel Damweg 3 is bestemd als Bedrijf – nutsvoorziening, terwijl juist voor een omgevingsvergunning is gekozen om die later te kunnen opnemen in het bestemmingsplan. Gelet hierop verzoekt reclamant om een bestemming Wonen op te nemen. Daarmee worden ook discussies voorkomen als in de toekomst nog bouwaanvragen komen of als net iets anders gebouwd zal worden.

Reactie

Voor de herontwikkeling van de watertoren op het perceel Damweg 3 is in juni 2021 een omgevingsvergunning verleend. Vanwege de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan per 2 juni 2021 is die ontwikkeling niet meer in het plan opgenomen. Vanzelfsprekend passen wij de bestemming van dit perceel aan conform de verleende omgevingsvergunning. Wij stellen voor om naast de bestemming Wonen ook een aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' en een aanduiding 'gestapeld' op te nemen. Voor de plek van de watertoren wordt tevens een aanduiding 'maximum bouwhoogte' opgenomen.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze gegrond. Wij stellen voor om voor het perceel Damweg 3 een bestemming Wonen op te nemen evenals de aanduidingen 'maximum aantal wooneenheden - 6' en 'gestapeld'. Strak rondom de bestaande bebouwing (de watertoren) wordt een aanduiding 'maximum bouwhoogte' weergegeven. Het bepaalde in artikel 5.1 sub e van de planregels dient te worden verwijderd.

Reclamant 32

a) Op het perceel van reclamant, dat is bestemd als Agrarisch, staan twee woningen, te weten Dorp 42a en Dorp 44. Op de planverbeelding van het voorontwerp waren die aangegeven, maar in het ontwerpbestemmingsplan niet meer. Ambtelijk is aangegeven dat dit een fout is. Reclamant verzoekt om dit te herstellen en twee woningen toe te staan.

Reactie

Voor het perceel Dorp 42a en Dorp 44 is in het geldende bestemmingsplan een bestemming Agrarische doeleinden (A) opgenomen en zijn twee bedrijfswoningen toegestaan. Die waren ook in het voorontwerp bestemmingsplan aangegeven, doch na een

ambtelijke beoordeling van dat plan is geconcludeerd dat sprake zou zijn van één bedrijfswoning. Gebleken is dat die conclusie te snel was getrokken en dat conform het geldende bestemmingsplan twee bedrijfswoningen dienen te worden bestemd. Hiervoor nemen wij een aanduiding 'maximum aantal bedrijfswoningen' op.

b) De grens van de begraafplaats aan de westzijde van het perceel van reclamant is verschoven tot aan de perceelsgrens. Dit naar aanleiding van een inspraakreactie van het kerkbestuur. Reclamant kan hiermee niet instemmen, want met deze nieuwe grens wordt het toegestaan de begraafplaats uit te breiden tot enkele meters afstand van de woning Dorp 42a. Volgens de VNG- publicatie Bedrijven en milieuzonering geldt voor een begraafplaats een richtafstand van minimaal 10 meter ten opzichte van milieugevoelige functies. Hoewel wettelijk niets is geregeld, komt uit verschillende richtlijnen naar voren dat een afstand van 20 tot 30 meter gewenst is. Naast het belang van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat dient evenzeer de rust, privacy en ingetogenheid op de begraafplaats te worden gewaarborgd. Reclamant doet het verzoek om een afstand van 20 à 30 meter aan te houden.

Reactie

Gelijk zoals reclamant aangeeft, is naar aanleiding van een inspraakreactie van het kerkbestuur de functieaanduiding voor de begraafplaats vergroot. Daarbij is gekozen om het vlak van de aanduiding te baseren op de kadastrale lijn, als gevolg waarvan de begraafplaats tot op de erfgrans wordt toegestaan. Dat de bedrijfswoning op het perceel Dorp 42a geen aanleiding gaf om de uitbreiding van de begraafplaats te beperken, hangt samen met de aanpassing om op het perceel één bedrijfswoning toe te staan (Dorp 44, zie hiervoor). Omdat de bedrijfswoning op het perceel Dorp 42a positief wordt bestemd, zijn wij het met reclamant eens dat tussen die woning en de begraafplaats een zekere afstand aangehouden moet worden. In de VNG- publicatie is hiervoor een richtafstand van 10 meter opgenomen, terwijl in specifieke richtlijnen zoals de (oudere) Inspectierichtlijn Lijkbezorging een afstand van 20 tot 30 meter wordt aangeraden. Daarbij dient te worden opgemerkt dat de zogenaamde piëteitszone ter bescherming van de begraafplaats is en niet ten behoeve van aangrenzende woonfuncties. Voorts heeft het kerkbestuur, als beheerder van de begraafplaats, reeds aangegeven dat het mogelijk is om de rust en ingetogenheid te blijven garanderen. Gelet hierop passen wij de functieaanduiding 'begraafplaats' zodanig aan dat tussen het hoofdgebouw op het perceel Dorp 42a en de begraafplaats minimaal een afstand van 10 meter aanwezig is. Aanvullend hierop stellen wij voor om de haag aan de oostzijde van het terrein te bestemmen als Groen, zodat tussen de woning van reclamant en de begraafplaats altijd een groene afscherming aanwezig zal zijn.

c) De woning Dorp 42a voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Vergroten kan uitsluitend aan de westzijde van het perceel en dat is juist in de richting van de begraafplaats. Verzocht wordt om hiermee rekening te houden en op zijn minst een afstand van 20 meter op te nemen.

Reactie

Tussen de huidige bedrijfswoning op het perceel Dorp 42a en de begraafplaats wordt een afstand van 10 meter aangehouden.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze gegrond. Wij stellen voor om voor het perceel Dorp 42a en Dorp 44 twee bedrijfswoningen toe te staan. Daarnaast stellen wij voor om de functieaanduiding van de begraafplaats te verkleinen en een afstand van 10 meter aan te houden tot de woning op het perceel Dorp 42a. Tot slot stellen wij voor om de haag aan de oostzijde te bestemmen als Groen.

Reclamant 33

a) Reclamant merkt op dat de grond achter de wetering, behorend bij het perceel Dorp 50, wordt gebruikt als opslag voor bedrijfsactiviteiten en persoonlijke opslag. Er staan auto's en motoren voor als de loods / werkplaats vol is. Verder komen er geen klanten. Verzocht wordt om het plan hierop te wijzigen.

Reactie

Het perceel Dorp 50 te Polsbroek heeft een bestemming Wonen met een nadere aanduiding 'specifieke vorm van wonen – autohandel en werkplaats' gekregen, dit naar aanleiding van een voorgenomen herontwikkeling. Voor die herontwikkeling hebben wij op 21 augustus 2014 een omgevingsvergunning verleend. Doelstelling van dat project was om tot een aanmerkelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit te komen door overbodig geworden agrarische opstallen te slopen. In de voor dit project opgestelde goede ruimtelijke onderbouwing is ten aanzien van de bebouwing op het achtererf en de gronden achter de wetering het volgende opgenomen (zie p. 14 en 15):

“De hooiberg die op het achterste deel van het terrein staat wordt ook behouden, hetgeen van waarde is omdat het een duidelijke referentie naar het agrarisch verleden is. Verder worden overbodig geworden en verouderde opstallen gesloopt. Hiervoor komen twee nieuwe bijgebouwen terug, echter de gezamenlijke oppervlakte van deze gebouwen is aanmerkelijk kleiner dan de huidige oppervlakte. In de huidige situatie staat er circa 847,45 m² aan bijgebouwen; in de nieuwe situatie staat er ca. 543,19 m². (...) Tevens wordt aanwezige erfverharding voor een groot deel verwijderd.

De verstening neemt dus af, hetgeen een ruimtelijke kwaliteitsverbetering inhoudt. Openheid is immers een waarde van het veenweidegebied waar Polsbroek deel van uitmaakt. Ook wordt op het achterste deel van het perceel een aanzienlijke hoeveelheid gebouwen gesloopt, waarvoor er slechts één terug komt. Deze gebouwen staan nu wat verspreid over dit deel van het perceel hetgeen een rommelige indruk geeft. Dit doet juist hier storend aan, omdat in feite het open veenweidelandschap ten zuiden van de Achterwetering begint. De gebouwen springen hier dus veel meer in het oog. Door hier een aanzienlijke hoeveelheid te slopen wordt de oorspronkelijke toestand, waarbij geen bebouwing meer aanwezig was achter de Achterwetering, grotendeels hersteld. De terug te bouwen loods bestaat uit één volume en wordt nabij de hooiberg gesitueerd, zodat de bebouwing in de nieuwe situatie niet alleen sterk afneemt, maar ook geclusterd wordt. Dit levert een prettig beeld op. Het nieuwe bijgebouw zal fungeren als opslagloods voor divers (tuin)materieel e.d. Omdat de nieuwe loods voldoende volume krijgt wordt de noodzaak voor buitenopslag weggenomen. Het erf kan hierdoor een verzorgd uiterlijk krijgen.

Wij constateren dat een groot deel van de oude bebouwing niet is gesloopt en dat de nieuwe loods niet is gerealiseerd. Tenminste, er is geen nieuwe loods op de beoogde locatie gerealiseerd, verder naar achteren is namelijk wel bebouwing opgericht. De oorspronkelijke toestand is niet hersteld, noch is de bebouwing geclusterd. Verder stellen wij vast dat het terrein rondom de bebouwing nog meer is verhard en dat er auto's worden gestald, terwijl wij voor het bedrijf van reclamant een aanduiding 'specifieke vorm van wonen – autohandel en werkplaats' hebben opgenomen op het voorste deel van het perceel. Kortom, zowel de aanwezige bebouwing als het gebruik van de gronden wijkt af van de eerder verleende vergunning en kunnen wij dan ook niet ruimtelijk aanvaardbaar vinden.

Gelet op het vorenstaande stemmen wij niet in met het verzoek van reclamant. Om te borgen dat de ruimtelijke situatie alsnog verbetert, stellen wij voor om een aanduiding 'maximum oppervlakte' op te nemen voor de bijgebouwen op het perceel Dorp 50 en daarbij uit te gaan van de hoeveelheid bebouwing die in de goede ruimtelijke onderbouw is gemotiveerd, te weten 545 m². Dat wordt onderverdeeld in 232 m² voor de gronden achter de wetering en 313 m² voor de gronden van het achtererf voor de wetering.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond. Om de beoogde ruimtelijke situatie te kunnen handhaven, dient met twee aanduidingen 'maximum oppervlakte' het toegestane oppervlak aan bebouwing te worden vastgelegd. Reclamant dient de bedrijfsactiviteiten op de gronden achter de wetering te staken en de verharding te verwijderen.

Reclamant 34

a) Grotendeels instemmend heeft reclamant het ontwerpbestemmingsplan Landelijk gebied voor de locatie Dorp 55 gelezen. Het plan voorziet in de beoogde ontwikkeling op het perceel. Niettemin, in artikel 23.2 sub t staat een tekstuele omissie, want 'loonbedrijf' dient 'aannemersbedrijf' te zijn. Reclamant ziet graag dat dit wordt aangepast.

Reactie

Reclamant merkt terecht op dat in artikel 23.2.1 sub t van de planregels abusievelijk 'loonbedrijf' is opgenomen, aangezien de bepaling betrekking heeft op het aannemersbedrijf. Wij passen 'loonbedrijf' aan in 'aannemersbedrijf'.

b) Het is onduidelijk hoe de bepalingen van artikel 23.2.1 sub m en sub n onder 2 op deze locatie in samenhang gelezen moeten worden. Betekenen deze voorschriften dat 150 m² aan bijgebouwen bij de woning opgericht mag worden, met daarbovenop een niet gelimiteerde oppervlakte binnen de aanduiding 'afwijking'? Of betekenen de voorschriften dat buiten de aanduiding 'afwijking' een oppervlakte van 150 m² min de oppervlakte die binnen de aanduiding 'afwijking' is gerealiseerd wordt toegestaan? Oftewel, is er mogelijk sprake van een onbedoeld neveneffect waardoor de hooiberg, die onderdeel is van het historisch ensemble, wordt wegbestemd? De regels dienen op dit punt te worden verduidelijkt.

Reclamant geeft daarvoor de suggestie om artikel 23.3.1a aan te vullen met: “bebouwing binnen de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – afwijking’ wordt bij toepassing van dit artikel buiten beschouwing gelaten”.

Reactie

Wij constateren dat in het ontwerpbestemmingsplan voor het perceel Dorp 55 tweemaal een specifieke bouwaanduiding ‘afwijking’ is opgenomen, namelijk rondom de woonboerderij en rondom de bestaande schuur achter de woning. Dat komt niet overeen met de conclusie in de inspraaknota om voor de nieuw te realiseren kapschuur van 360 m² en voor de loods van 130 m² zo’n aanduiding op te nemen. Tegelijkertijd is voor het gehele perceel een maximum oppervlakte van 490 m² opgenomen, de hoeveelheid bebouwing die op grond van artikel 23.2.1 sub t van de planregels voor het aannemersbedrijf is toegestaan. Oftewel, er zijn voor dit perceel twee uiteenlopende en deels niet kloppende regelingen opgenomen.

Het doel van het voorstel om twee specifieke bouwaanduidingen ‘afwijking’ op te nemen, was om naast de 490 m² aan bedrijfsbebouwing (die niet meegerekend zouden worden) ruimte te bieden voor bijbehorende bouwwerken bij de woning, waaronder de hooiberg. Bij nader inzien zijn wij van mening dat het, vanwege het bepaalde in artikel 23.2.1 sub t van de planregels, niet nodig is de twee voorgestelde bouwaanduidingen ‘afwijking’ weer te geven. In genoemd sub t is immers al bepaald dat het aangegeven oppervlak voor het aannemersbedrijf geldt. Daarnaast bestaat dan de mogelijkheid om bij de woning behorende bouwwerken te realiseren op grond van het bepaalde in artikel 23.2.1 sub m van de planregels.

Al met al stellen wij voor om beide specifieke bouwaanduidingen ‘afwijking’ van het perceel Dorp 55 te verwijderen.

c) In artikel 23.3.2 wordt de mogelijkheid geboden gebouwen voor hobbymatig agrarisch gebruik te realiseren dan wel een grotere oppervlakte aan bijgebouwen dan de standaard volgens artikel 23.1 sub m te realiseren. Als voorwaarde is hierbij onder andere aangegeven onder d, dat er maximaal 1 vrijstaand bijbehorend bouwwerk per bouwperceel is toegestaan. Reclamant stelt dat dit aangepast moet worden in “maximaal 1 vrijstaand bijgebouw voor hobbymatig agrarisch gebruik per bouwperceel is toegestaan”.

Reactie

Met het voorstel van reclamant stemmen wij in. Anders zou in gevallen waarin sprake is van meer dan één vrijstaand bijbehorend bouwwerk op een bouwperceel geen medewerking verleend kunnen worden aan deze afwijking. Die situatie doet zich niet alleen bij reclamant voor, terwijl toepassing van deze bevoegdheid aan voorwaarden is gebonden.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze gegrond. Ten eerste stellen wij voor om in artikel 23.2.1 sub t van de regels ‘loonbedrijf’ te veranderen in ‘aannemersbedrijf’. Ten tweede stellen wij voor om beide specifieke bouwaanduidingen ‘afwijking’ van Dorp 55 te verwijderen. Tot slot stellen wij voor om artikel 23.3.2 sub d van de planregels te wijzigen in: “maximaal 1 vrijstaand bijgebouw voor hobbymatig agrarisch gebruik per bouwperceel is toegestaan”.

Reclamant 35

a) De zienswijze heeft betrekking op de grens van de bestemmingen Wonen en Tuin van het perceel Dorp 81a te Benschop. Naar aanleiding van de inspraakreactie zou die naar achteren worden geschoven, alleen is dat niet gedaan in het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie

In de beantwoording van de inspraakreactie van reclamant is inderdaad aangegeven dat de bestemming Wonen aan de achterzijde vergroot zou worden tot aan het besluitvlak van de in 2017 verleende omgevingsvergunning. Wij zien dat de bestemming Wonen nog niet op die lijn ligt. Wij passen het bestemmingsvlak Wonen alsnog aan (zie ook hieronder).

b) Daarnaast bestaat de wens die lijn nog verder naar achteren te leggen, conform het erfinrichtingsplan dat bij de omgevingsvergunning zat (2017, kenmerk 03314115/20160180). Dit biedt de mogelijkheid om het erf volgens het erfinrichtingsplan in te richten. De bestemmingsgrens komt dan op 35 meter achter de bestaande werktuigenberging te liggen.

Reactie

In 2017 is een omgevingsvergunning verleend om op het perceel Dorp 81 en 81a te Benschop een dubbel woonhuis te realiseren. De bestaande woning verkeerde in een slechte bouwkundige staat en is dan ook gesloopt.

Ten behoeve van de herontwikkeling van het perceel Dorp 81 is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld (AgROM, 23 december 2016). In die ruimtelijke onderbouwing is een paragraaf over de beoogde beeldkwaliteit opgenomen. Daarin is gesteld dat met het initiatief wordt ingezet op een ruimtelijke kwaliteitsverbetering, dat de ontwikkeling van het woonhuis leidt tot een vermindering van verharding en dat het historische karakter van het lint van de Dorp wordt versterkt. De verkavelingsstructuur zou behouden blijven en door middel van de nieuw aan te leggen tuin worden versterkt.

Na de algemene beschrijving van de beeldkwaliteit, zijn op erfniveau de volgende uitgangspunten beschreven:

- Nieuwe aanplanting is gebiedseigen.
- De randen van het perceel gaan uit van natuurlijke, gebiedseigen oevers.
- De natuurlijke oever langs het westelijk deel van het perceel wordt geaccentueerd door het aanplanten van bomenrijen langs de waterkant.
- Het zuidelijk deel van het perceel wordt ingericht als gazon, hier worden ook enkele fruitbomen aangeplant.
- De bestaande verkaveling (positionering) van de bebouwing blijft grotendeels gelijk, waardevolle doorzichten vanaf het lint van de Dorp blijven hiertoe behouden.

Anders dan reclamant aangeeft, zat bij de omgevingsvergunning geen erfinrichtingsplan, maar is in de ruimtelijke onderbouwing nadrukkelijk ingegaan op de beoogde beeldkwaliteit. Met de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bestemming Tuin voor de achterste helft van het perceel kan de beoogde erfinrichting worden gerealiseerd. Het is niet nodig om daarvoor de bestemming Wonen te vergroten.

Verder constateren wij dat de huidige inrichting van het achtererf niet geheel overeenkomt met wat in de ruimtelijke onderbouwing is voorgesteld. Het terrein is grotendeels verhard, er worden allerlei materialen in de buitenlucht opgeslagen (bouwmaterialen, kratten, hout)

en het perceel lijkt bedrijfsmatig te worden gebruikt. Enkel aan de westzijde van het perceel is het erf ingericht volgens de hiervoor beschreven uitgangspunten. Wij zijn er echter ook van op de hoogte dat de hooiberg aan de achterzijde is afgebrand en dat zal eveneens hebben bijgedragen aan de huidige, feitelijke situatie.

Alles overwegende zijn wij bereid om de bestemming Wonen aan de achterzijde te vergroten, zodat het achtererf doelmatig en passend bij de beoogde kwaliteit kan worden ingericht. Gelet op de diepte van het vlak met de bestemming Tuin, ruim 40 meter, vinden wij het echter niet proportioneel om de bestemming Wonen met 35 meter te vergroten. Bovendien hechten wij nog steeds waarde aan de beoogde groene inrichting van het zuidelijke deel van het perceel. Voorgesteld wordt om de bestemming Wonen met 20 meter te vergroten en ruim 20 meter aan Tuin over te houden.

c) Reclamant verbaast zich erover dat bij de burens op nummer 79 de bestemming Wonen wel een stuk naar achteren is gelegd. Dat heeft vast te maken met de schuur die daar is gebouwd, volgens reclamant in strijd met het geldende plan. Reclamant voelt zich dan ook benadeeld ten opzichte van zijn burens. Aanvullend hierop wordt opgemerkt dat het erop lijkt dat achter het perceel met nummer 79 ook woningen ontwikkeld gaan worden.

Reactie

Gelijk zoals reclamant opmerkt is de bestemming Wonen van het perceel Dorp 79 aangepast. Aanleiding hiervoor was een inspraakreactie van de burens waarin terecht werd gesteld dat de gronden, ter plaatse van de schuur, in het geldende bestemmingsplan een bestemming Woondoeleinden (W) hebben. Omdat wij bestaande planologische rechten in beginsel dienen te respecteren, is de bestemming veranderd. Vanwege de geldende planregeling was geen sprake van een strijdige situatie.

Ook voor het perceel achter Dorp 79 is de geldende planregeling overgenomen. Het vlak met de bestemming Wonen staat slechts één woning toe.

d) Tot slot wordt opgemerkt dat op omliggende percelen de bestemming Wonen verder naar achteren ligt. Reclamant kan zich niet voorstellen dat het verplaatsen van de bestemmingsgrens nadelige gevolgen heeft voor de ruimtelijke kwaliteit, de bebouwing blijft namelijk geclusterd en voor die van aangrenzende percelen.

Reactie

Bij het leggen van de bestemmingen zijn wij primair uitgegaan van de regeling zoals die in het geldende bestemmingsplan staat. Dat er veel verschillen bestaan in de diepte en de breedte van de woonpercelen aan het lint is een gegeven en vooral historisch zo bepaald. Omdat wij al hebben voorgesteld om de bestemming Wonen met 20 meter te vergroten, ligt de achtergrens van de bestemming Wonen meer op dezelfde lijn als omliggende percelen. Met de bestemming Tuin voorkomen wij dat de gronden aan de zuidzijde toch bebouwd zullen worden en voldaan kan worden aan de in 2017 beoogde ruimtelijke kwaliteit.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze deels gegrond. Wij stellen voor om de bestemming Wonen van het perceel Dorp 81a aan de achterzijde te vergroten met 20 meter.

Reclamant 36

a) In 2017 is een ruimtelijke procedure doorlopen om op het perceel Dorp 89 een paardenwellness te exploiteren. Reclamant geeft aan dat niet alles wat in 2017 is vergund, ook is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Het gebruik van het perceel voor paardenwellness is bestemd, evenals 350 m² aan bebouwing en de bed & breakfast. Dit terwijl de bestaande bebouwing en de vergunde bebouwing bij elkaar 910 m² bedragen. Opgemerkt wordt dat de paardenstal en de seawalker nog niet zijn gebouwd. Omdat de situatie bij reclamant is gewijzigd, is het niet langer de bedoeling om een paardenwellness te exploiteren. Daarnaast is enige tijd terug een calamiteit geweest waarbij een deel van de bestaande schuren is afgebrand. Verder levert de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bestemmingsregeling problemen op bij het aanvragen van een hypotheek. In een bijlage bij de zienswijze is de gewenste bestemming aangegeven: een bestemming Wonen met een aanduiding bed & breakfast. Voorts een bestemming Dagrecreatie en nog 655 m² aan bebouwing. Naar verhouding is de voorgestelde invulling van die bestemming Dagrecreatie minder intensief dan waarvoor vergunning is verleend en dus toelaatbaar, aldus reclamant.

Reactie

Gelijk zoals reclamant aangeeft, is in 2017 vergunning verleend om op het perceel Dorp 89 een paardenwellness te kunnen ontwikkelen en exploiteren. Met de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bestemming Recreatie – Dagrecreatie, de functieaanduiding ‘specifieke vorm van recreatie – paardenwellness’ en de functieaanduiding ‘bed & breakfast’ hebben wij de destijds beoogde ontwikkeling positief bestemd. Wat betreft de op de verbeelding aangegeven maximum oppervlakte aan gebouwen, zijnde 350 m², merken wij op dat in artikel 16.2.1 sub c van de regels uitdrukkelijk is bepaald dat de oppervlakte van de bedrijfswoning en vrijstaande bijbehorende bouwwerken zoals de hooiberg en het bijgebouw niet wordt meegerekend. Oftewel, de al bestaande bebouwing valt buiten het maximum oppervlak van 350 m². Omdat met de omgevingsvergunning van 2017 is voorzien in de ontwikkeling van een bedrijfsgebouw met acht paardenboxen en een facilitaire ruimte van circa 350 m², kan gesteld worden dat het aangegeven oppervlak daaraan gelijk is. Opgemerkt wordt dat wij dit naar aanleiding van de inspraakreactie zouden aanpassen in 355 m², wat abusievelijk niet is gebeurd. Voorts is van belang dat zowel de seawalker als de longeerring, beiden met een diameter van 18 meter, als een bouwwerk geen gebouw zijnde worden aangemerkt. Hetzelfde geldt uiteraard voor de paardenbak. Tot slot biedt de planregeling (artikel 16.2.1 sub d) ruimte voor twee schuilhutten met een oppervlak van 15 m² per schuilhut. Vanwege de omstandigheden die reclamant naar voren heeft gebracht en waarvan wij al langere tijd op de hoogte zijn, zijn wij bereid om de bestemming van het perceel Dorp 89 aan te passen. Conform het verzoek van reclamant kan aan het voorste gedeelte van het perceel een bestemming Wonen worden opgenomen, inclusief een bouwaanduiding ‘aaneengebouwd’ en een aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’. Het wordt niet nodig geacht om de aanduiding ‘bed & breakfast’ te handhaven, aangezien die functie als nevenactiviteit in de bestemming Wonen is toegestaan. Wat betreft het voorstel om de functieaanduiding ‘specifieke vorm van recreatie – paardenwellness’ te laten vervallen, zijn wij van mening dat de thans beoogde ontwikkeling van reclamant niet geheel lijkt te vallen binnen de bestemmingsomschrijving van Recreatie – Dagrecreatie. Om discussies hierover te voorkomen, stellen wij voor om de aanduiding aan te passen in ‘specifieke vorm van

recreatie – paardenstalling/- houderij’, dat begrip wordt namelijk ook in de nevenactiviteiten van andere bestemmingen aangehouden. Tenslotte merken wij over het door reclamant genoemde oppervlak van 655 m² op dat de seawalker van circa 250 m² door ons niet wordt aangemerkt als een gebouw, een overkapping hiervan is in de ruimtelijke onderbouwing enkel als een optie genoemd, terwijl de schuilstallen door middel van artikel 16.2.1 sub d van de regels zijn toegestaan. Kortom, wij stellen voor om het oppervlak aan te passen in 355 m².

b) Reclamant heeft geconstateerd dat op het perceel ten westen van zijn woning een bestemming Wonen is opgenomen, terwijl op die gronden thans een recreatiewoning is toegestaan. In het verleden is gesteld dat de gemeente niet zou meewerken aan permanente bewoning. Reclamant heeft ernstige bezwaren tegen een woonbestemming.

Reactie

Gelijk zoals reclamant opmerkt hebben wij voor het naastliggende perceel een bestemming Wonen opgenomen. In het voorontwerp bestemmingsplan was nog sprake van een bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie met een aanduiding voor een recreatiewoning, conform de feitelijke situatie, maar wij hebben met de eigenaar van het perceel een overeenkomst kunnen sluiten om de bestemming aan te passen in Wonen. Met deze wijziging voorzien wij in een herontwikkeling van de gronden teneinde de ruimtelijke kwaliteit van het perceel Dorp 87-89 aanmerkelijk te verbeteren. Anders dan kennelijk wordt verondersteld, is het niet de bedoeling om permanente bewoning van de huidige recreatiewoning toe te staan.

Wat betreft de ernstige bezwaren van reclamant tegen een woonbestemming, merken wij op dat die bezwaren vooral samenhangen met de huidige, feitelijke situatie (zie ook hieronder). Omdat het juist de bedoeling is om daarin verandering aan te brengen, de ruimtelijke kwaliteit zal hoe dan ook verbeteren, zien wij niet goed in waarom er zoveel bezwaren bestaan tegen die bestemming. Aanvullend hierop wijzen wij erop dat een bestemming Wonen in het lint zonder meer past binnen ons beleid en ruimtelijk aanvaardbaar is.

c) Reclamant vindt het vreemd dat geen enkele voorwaarde is gesteld om de ruimtelijke kwaliteit op het naastgelegen perceel te verbeteren. Is er wel sprake van een goede ruimtelijke ordening? De gegeven motivering is erg eenzijdig. Indien de bestaande bebouwing mag blijven staan, zo’n 250 m², dan is volgens reclamant geen sprake van kwaliteitswinst. Ter onderbouwing hiervan wordt gewezen op de onlangs doorlopen procedure voor het perceel Zuidzijdseweg 158a waar de nodige zorg voor landschappelijke inpassing en duurzaam ruimtegebruik is betracht.

Reactie

Voor de herontwikkeling van het perceel Dorp 87 – 89 te Polsbroek is een beknopte ruimtelijke onderbouwing opgesteld die als bijlage bij de plantoelichting is gevoegd. Reclamant merkt terecht op dat hierin geen voorwaarden zijn gesteld om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Dit vormde ook voor de provincie Utrecht aanleiding om een zienswijze over onder andere die ontwikkeling bij ons in te dienen. Over die zienswijze van de provincie Utrecht hebben wij in september 2021 overleg gevoerd en is afgesproken dat de Ervenconsulent (Mooisticht) een zogenaamde inrichtingsschets zou opstellen om te komen tot een zorgvuldige stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting van deze

ontwikkeling. De door de Ervenconsulent opgestelde schets van december 2021 bevat randvoorwaarden met betrekking tot landschap, het erf, de bebouwing en de inrichting van het perceel. Wij koppelen deze schets als een voorwaardelijke verplichting aan (de herontwikkeling van) het perceel Dorp 87 – 89 en daarmee is voldoende geborgd dat de beoogde verbetering van de ruimtelijke kwaliteit werkelijk zal plaatsvinden.

d) Met de inpassing van de woning is volgens reclamant op geen enkele wijze rekening gehouden met het monument Dorp 89. Het op de verbeelding weergegeven bouwvlak zou op een kennelijke vergissing berusten, zodat straks op iedere willekeurige plek op het perceel gebouwd zou kunnen worden. Reclamant verzet zich daartegen. Niet alleen vanwege de monumentale waarde van zijn woning, maar ook omdat er aan de westzijde van het perceel een erftoegang is tot de dagrecreatie van reclamant. Uit de planstukken blijkt niet of er qua geluid wel sprake kan zijn van een voldoende woon- en leefklimaat in de te realiseren woning. Sowieso vindt reclamant dat maar heel summier is ingegaan op allerlei ruimtelijke aspecten.

Reactie

Met de door de Ervenconsulent opgestelde inrichtingsschets is inmiddels genoegzaam ingegaan op de monumentale waarden van de woonboerderij van reclamant. Gesteld kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling en inrichting van het perceel de monumentale waarde van het totale ensemble zal versterken.

Het op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan weergegeven bouwvlak betrof inderdaad een kennelijke vergissing, maar het was geenszins de bedoeling dat op iedere plek van het perceel gebouwd zou kunnen worden. Op basis van de inrichtingsschets van Mooisticht wordt de locatie van de nieuwe woning en de bijbehorende bouwwerken vastgelegd in het plan.

Ten aanzien van het aspect geluid wijzen wij erop dat hiervoor een akoestisch onderzoek is uitgevoerd. De resultaten van dat onderzoek laten zien dat er qua geluid sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Wij zijn van mening dat voldoende aannemelijk is gemaakt dat de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

e) Tot slot merkt reclamant op dat het perceel achter Dorp 87 ook bij het te herontwikkelen terrein behoort. Het had in de rede gelegen om dit perceel bij de plannen te betrekken en vast te leggen hoe de ruimtelijke kwaliteit hier verbeterd moet worden.

Reactie

De gronden achter Dorp 87 betreffen een ander kadastraal perceel dat bovendien ruimtelijk gescheiden is van het te herontwikkelen terrein tussen Dorp 87 en 89. De stelling van reclamant om deze gronden bij de herontwikkeling te betrekken om hier de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren volgen wij dan ook niet.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze deels gegrond. Ten eerste passen wij de bestemming van het perceel Dorp 89 aan door een bestemming Wonen op te nemen voor de aaneengebouwde woningen en bijbehorende bouwwerken en het aantal te maximaliseren op twee. Ten tweede passen wij de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – paardenwellness' aan in 'specifieke vorm van recreatie – paardenstalling/-houderij'. De artikelen 16.1 sub c en 16.2.1 sub d van de regels worden hierop aangepast. Ten derde

wordt de maximum oppervlakte aan bebouwing gewijzigd in 355 m². Tot slot nemen wij voor de aangrenzende ontwikkeling van het perceel Dorp 87 – 89 een voorwaardelijke verplichting op om te waarborgen dat die ontwikkeling wordt uitgevoerd conform de inrichtingsschets van Mooisticht.

Reclamant 37

a) Reclamant geeft aan dat naar aanleiding van de ingediende inspraakreactie de bestemming van het perceel Dorp 118a is gewijzigd in 'specifieke vorm van wonen – aannemersbedrijf'. In 1999 is echter een vergunning verleend voor de bouw van een bedrijfswoning met loods. Overeenkomstig die vergunning verzoekt reclamant het plan in overeenstemming te brengen met die vergunning en de feitelijke situatie. Dit behelst niet alleen de bebouwing maar ook het omliggend terrein. Daar wordt geparkeerd en vindt buitenopslag van zand, grond en grind plaats.

Reactie

Voor het perceel Dorp 118a is op 17 juni 1998 vergunning verleend voor het bouwen van een tweede, agrarische bedrijfswoning. Een jaar later, namelijk op 19 mei 1999, is vergunning verleend voor het bouwen van een machineberging. De gronden hadden destijds nog een bestemming Agrarische Doeleinden – A. Met de tweede herziening van het bestemmingsplan Landelijk gebied is in juni 2010 een bestemming Woondoeleinden (W) aan het perceel toegekend. De inspraakreactie van reclamant vormde de aanleiding om de bestemming aan te passen in Wonen met voor de loods een functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – aannemersbedrijf'.

Met reclamant zijn wij het eens dat het aannemersbedrijf meer omvat dan enkel de bebouwing. Op het terrein vindt namelijk enige buitenopslag en/of stalling plaats. Omdat bij een ander aannemersbedrijf het gehele perceel van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – aannemersbedrijf' is voorzien en wij vergelijkbare gevallen zoveel mogelijk volgens dezelfde systematiek willen regelen, stellen wij voor om het hele perceel Dorp 118a die aanduiding te geven. Ten aanzien van de bebouwing volstaat de aanduiding voor de maximum oppervlakte. Zie daarvoor het bepaalde in artikel 23.2.1 sub t van de planregels.

b) Verder merkt reclamant op dat in 1999 vergunning is verleend voor een bedrijfsloods van 700 m². Op de planverbeelding zijn het gebouw en het gebruik gemaximeerd op 500 m². Dit is dus niet in overeenstemming met de vergunning. Bovendien behoort bij een oppervlak van meer dan 500 m² een milieucategorie 3.1. Verzocht wordt om dit alsnog aan te passen.

Reactie

Anders dan reclamant stelt, is in 1999 een bouwvergunning verleend voor de bouw van een machineberging van 300 m². Dat blijkt uit de gewaarmerkte tekening van het dossier 1998-262: voor de machineberging is uitgegaan van 30 x 10 meter = 300 m². Wij stellen verder vast dat de huidige bebouwing voor het aannemersbedrijf een oppervlak van circa 470 m² beslaat, de machineberging is aan de achterzijde uitgebreid. Met de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen oppervlakte van 500 m² is die bebouwing zonder meer positief bestemd.

In artikel 23.1 sub w van de planregels is bepaald dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – aannemersbedrijf' een aannemersbedrijf is toegestaan.

Daarbij is geen onderscheid gemaakt tussen milieucategorie 2 en 3.1 aannemersbedrijven. Gelet op de flexibiliteit die hiermee planologisch wordt geboden en het gegeven dat de bestaande situaties niet voor overlast zorgen, zien wij geen aanleiding om onderscheid te maken in de categorieën van aannemersbedrijven.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze deels gegrond. Wij stellen voor om de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – aannemersbedrijf' op te nemen voor het hele perceel Dorp 118a te Benschop.

Reclamant 38

a) Reclamant verzoekt om de op het perceel Dorp 134a aanwezige schuur, waarvoor in 2012 vergunning is verleend, om te zetten naar een woning. Verder wil reclamant de twee aanwezige schuren slopen en een nieuwe schuur terug bouwen. In de brief van het college van burgemeester en wethouders van 9 april 2021 is aangegeven dat het toevoegen van een woning in het landelijk gebied niet mogelijk is, behalve onder bepaalde voorwaarden. Bijvoorbeeld als 1.000 m² aan bebouwing wordt ingeleverd. Aan de omzetting van een bijgebouw naar wonen zonder tegenprestatie wordt geen medewerking verleend. Reclamant stelt dat de genoemde omzetting niet op zichzelf staat. Dit heeft immers een relatie met de sloop van twee schuren en het terug bouwen van één schuur. Er wordt een respectabel oppervlak ingeleverd, aldus reclamant. Dit zal leiden tot een verbeterde landelijke inpassing.

Reactie

Voor het perceel Dorp 134a te Benschop is een bestemming Wonen opgenomen. Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan is het bestemmingsvlak gelijk gebleven. Over de ruimtelijke situatie van het perceel 134a hebben wij vanaf februari 2017, toen een controle van het perceel was uitgevoerd, meermalen met reclamant gesproken. Gebleken was namelijk dat de schuur die in 2012 was herbouwd geschikt was (gemaakt) voor de huisvesting van een huishouden en ook geschikt is als zelfstandige woonruimte, wat strijdig is met het geldende bestemmingsplan en de verleende vergunning. Inmiddels is geen sprake meer van een strijdige situatie, de in de schuur aangebrachte douche is ontmanteld, waarna de handhaving niet meer is voortgezet.

Naar aanleiding van een brief van reclamant van 22 februari 2021 hebben wij, bij brief van 9 april 2021, verzonden op 30 april 2021, geïnformeerd dat het omzetten van de schuur naar een woning niet mogelijk is zonder tegenprestatie en dat wij hieraan in principe niet zullen meewerken. Reclamant is er tevens op gewezen dat het enkel onder voorwaarden mogelijk is om, door middel van sloop van aanwezige bebouwing (thans tenminste 750 m²), ruimte te maken voor een nieuwe woning. Hiervoor dient eerst een concreet onderbouwd verzoek met een bijbehorende situatietekening te worden ingediend.

Kortom, in onze brief van 9 april 2021 hebben wij reclamant genoegzaam aangegeven wat er nodig is om eventueel medewerking te kunnen verlenen aan een bestemmingswijziging. In hetgeen in de zienswijze wordt voorgesteld zien wij onvoldoende aanleiding om die wijziging in overweging te nemen, reclamant dient het verzoek concreet te maken en beter te motiveren voordat wij de ruimtelijke aanvaardbaarheid kunnen beoordelen.

b) Verder vraagt reclamant om aandacht te hebben voor de huidige situatie op de woningmarkt. Er is een groot tekort aan woningen dat niet kan worden opgelost. Indien een ruimhartig beleid zal worden gevoerd in het bestemmingsplan, verwacht reclamant dat dit een substantiële bijdrage zal kunnen leveren aan de oplossing van dit probleem.

Reactie

Zoals hiervoor is aangegeven, bieden het ruimtelijk beleid van de provincie Utrecht en de gemeente Lopik reeds mogelijkheden om onder voorwaarden extra woonruimte te creëren. Het is aan reclamant om aannemelijk te maken dat aan de gestelde voorwaarden kan worden voldaan. Een beleidswijziging is hiervoor niet nodig.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

Reclamant 39

a) Reclamant stelt vast dat de gronden van het perceel Dorp 162a zijn bestemd als Wonen, terwijl het perceel een agrarische bestemming had. Er is al sprake van een agrarisch gebruik sinds 1914, reclamant is in 1986 eigenaar van de boerderij geworden en houdt vee. Verzocht wordt dan ook om de bestemming te wijzigen in Agrarisch.

Reactie

Gelijk zoals wij in onze beantwoording van de inspraakreactie van reclamant hebben aangegeven, merken wij op dat de gronden van het perceel Dorp 162a in het geldende bestemmingsplan al zijn bestemd als Woondoeleinden (W). Verder is uit onze inventarisatie van 2016/2017 niet naar voren gekomen dat nog sprake zou zijn van een reëel agrarisch bedrijf op dit perceel. Niettemin, gelet op de inrichting van het achtererf en de nog aanwezige agrarische opstallen en voorzieningen, stellen wij voor om de bestemming Wonen aan te vullen met een aanduiding 'voormalig agrarisch bedrijf'. Dat biedt reclamant wat meer mogelijkheden voor hobbymatig agrarisch gebruik van de opstallen. Een aanpassing naar een bestemming Agrarisch achten wij, gelet op het vorenstaande, niet opportuun.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze deels gegrond. Wij stellen voor de bestemming van het perceel Dorp 162a te Benschop aan te passen in Wonen met de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf'.

Reclamant 40

a) Op 29 januari 2021 is namens reclamant een verzoek ingediend om de woning op het perceel Dorp 172 als Wonen te bestemmen, dit met behoud van de bedrijfsbestemming van de grote schuur. De voorkeur van de gemeente gaat echter uit naar een bestemming Wonen voor het gehele perceel. Omdat de kleinzoon van reclamant interesse heeft het rietdekkersbedrijf voort te zetten, ziet reclamant graag dat de bestemming weer wordt hersteld.

Reactie

De bestemming van het perceel Dorp 172 is aangepast naar aanleiding van een verzoek van reclamant. Omdat in het geldende bestemmingsplan een bestemming Bedrijfsdoeleinden (B) met een sub bestemming voor een rietbedekkingsbedrijf van milieucategorie 2 is opgenomen, kunnen wij tegemoet komen aan het nieuwe verzoek van reclamant om die bestemming te herstellen. Zodoende wordt de bestemming van het perceel Dorp 172 te Benschop gewijzigd in Bedrijf met een aanduiding 'maximum oppervlakte' van 235 m².

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze gegrond. Wij stellen voor om een bestemming Bedrijf met een aanduiding 'maximum oppervlakte' van 235 m² op te nemen.

Reclamant 41

a) Het perceel Dorp 203 te Benschop is deels bestemd als Wonen, het achterste deel heeft een bestemming Agrarisch. Omdat dit gedeelte als tuin en boomgaard wordt gebruikt, ziet reclamant graag dat dit deel van het perceel, dat kadastraal bekend staat als gemeente Lopik, sectie E nummer 687, wordt bestemd als Tuin. Bij vergelijkbare situaties in de buurt is dat ook zo gedaan.

Reactie

Reclamant merkt terecht op dat het achterste deel van het perceel Dorp 203 niet meer voor agrarische doeleinden wordt gebruikt, maar als tuin en boomgaard. Bij vergelijkbare situaties in de buurt van het perceel van reclamant is ook een bestemming Tuin aan de achterzijde opgenomen. Zodoende kan aan het verzoek van reclamant tegemoet gekomen worden.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze gegrond. Wij stellen voor om het achterste deel van het perceel Dorp 203 te bestemmen als Tuin met de aanduiding 'landschapswaarden'.

Reclamant 42

a) Op het bouwvlak van het perceel Dorp 278 staat alleen 'grondgebonden veehouderij', doch er is ook sprake van intensieve veehouderij. Sinds jaar en dag worden er varkens gehouden. Hiervoor zijn vergunningen verleend (09-04050, 22 maart 2010). Verzocht wordt om hiermee rekening te houden.

Reactie

Reclamant merkt terecht op dat in het verleden vergunningen zijn verleend voor het houden van varkens op het perceel Dorp 278 te Benschop. Wij stellen voor om de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden veehouderij en intensieve veehouderij' op te nemen voor dit perceel, zodat ook de intensieve neventak positief en conform de vergunning is bestemd (zie artikel 3.1 sub f van de regels).

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze gegrond. Wij stellen voor om een aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – grondgebonden veehouderij en intensieve veehouderij' op te nemen. Daarnaast stellen wij voor om ten behoeve van de kaasmakerij een aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – kaasmakerij' op de planverbeelding aan te geven.

Reclamant 43

a) Voor het perceel van reclamant, Dorpstraat 42a te Lopik, is een nieuwe bestemming Wonen opgenomen. Gebleken is echter dat die bestemming niet ver genoeg naar achteren is doorgetrokken. Het is altijd de bedoeling geweest om de bestemming Wonen te laten lopen tot aan de rode contour van de provincie Utrecht (stedelijk gebied). Aldus dient de bestemming Wonen nog circa 7 meter naar het noorden te worden getrokken. Dan kan de nieuwe woning met bijbehorende bouwwerken gerealiseerd worden.

Reactie

Reclamant merkt terecht op dat het altijd de bedoeling is geweest om de bestemming Wonen op te nemen voor alle gronden van het perceel Dorpstraat 42a die binnen de rode contour liggen. Abusievelijk is een kleiner gedeelte van het perceel bestemd als Wonen.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze gegrond. Wij stellen voor om de bestemming Wonen aan de noordzijde van het perceel Dorpstraat 42a met circa 7 meter te vergroten.

Reclamant 44

a) Op het adres Dorpstraat 46b is het bouwvlak aan de westzijde deels over het dak van een bestaand gebouw getekend. Reclamant ziet graag dat deze grens enkele meters naar het westen wordt verschoven, op de sloot af. Dit voorkomt problemen in de toekomst met de grens van het gebouw ten opzichte van het bouwvlak en maakt het mogelijk om dit deel van het erf bedrijfsmatig te gebruiken.

Reactie

Reclamant merkt terecht op dat het bouwvlak aan de westzijde van het perceel Dorpstraat 46b over het dak van een bestaande stal is getekend. Wij stellen voor om de grens van het bouwvlak zodanig te verleggen dat de bestaande bebouwing erbinnen valt. Voor de goede orde merken wij op dat de luchtfoto van ruimtelijkeplannen.nl een iets vertekend beeld kan geven.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze gegrond. Wij stellen voor om de grens van het bouwvlak aan de westzijde iets te verruimen zodat de bestaande bebouwing erbinnen valt.

Reclamant 45

a) Reclamant is eigenaar van het perceel Graafdijk 2 en is al geruime tijd met de gemeente in overleg over de bestemming van zijn perceel. Geconstateerd wordt dat de bestemming is aangepast, alleen is het voor reclamant niet geheel duidelijk welke activiteiten zijn toegestaan in de bestemming Wonen met de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf'. In de inspraakreactie is aangegeven dat reclamant de vergunde webshop en opslag van truck accessoires wenst te behouden en ook nog hobbymatig vee wil houden. Verzocht wordt om deze activiteiten op een juiste wijze op te nemen in het bestemmingsplan.

Reactie

Gelijk zoals reclamant aangeeft, hebben wij in overleg met reclamant besloten om de bestemming van het perceel Graafdijk 2 aan te passen in Wonen met een aanduiding 'voormalig agrarisch bedrijf'. In artikel 23.2.1 sub q van de planregels is bepaald dat de gezamenlijke oppervlakte aan stallen ten behoeve van het hobbymatig agrarisch gebruik ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf' niet meer mag bedragen dan 200 m². Daarmee is het hobbymatig houden van vee op het perceel Graafdijk 2 afdoende geregeld, met dien verstande dat wij ambtshalve zullen voorstellen om die oppervlaktemaat los te laten.

Wat betreft de webshop en de opslag van truck accessoires merken wij op dat die activiteiten zijn vergund als nevenactiviteit bij het (voormalige) agrarisch bedrijf van reclamant. Aangezien het agrarisch bedrijf is beëindigd, is geen sprake meer van een nevenactiviteit. Verder past dit gebruik ook niet binnen de gebruiksregels voor aan-huisgebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, zoals opgenomen in artikel 23.4.1 van de planregels. Wij stellen dan ook voor om voor deze activiteiten een functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – webshop en opslag van truck accessoires' op te nemen ter plaatse van de schuur die hiervoor in gebruik is.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze deels gegrond. Wij stellen voor om op het perceel Graafdijk 2, ter plaatse van de loods met een oppervlak van circa 475 m², een aanduiding 'specifieke vorm van wonen – webshop en opslag van truck accessoires' op te nemen.

Reclamant 46

a) Reclamant heeft bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling van het perceel Graafdijk 48. Ten eerste wordt opgemerkt dat direct ten westen van het perceel Graafdijk 48 fruitteelt aanwezig is, terwijl op grond van vaste jurisprudentie in principe minimaal 50 meter afstand moet worden gewaarborgd tot gevoelige bestemmingen, zoals woningen. Hiermee is ten onrechte geen rekening gehouden en ook is niet gemotiveerd waarom die richtafstand niet wordt aangehouden.

Reactie

Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State komt naar voren dat er geen wettelijke bepalingen bestaan over de minimaal aan te houden afstanden

tussen gronden waarop chemische bestrijdingsmiddelen worden gebruikt bij de teelt van gewassen en nabijgelegen gevoelige bestemmingen (zie bijvoorbeeld ABRvS 21 april 2021, ECLI:NL:RVS:2021:851). Een planologische keuze waarbij sprake is van een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid in de fruitsector, waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, wordt vervolgens in het algemeen niet onredelijk geacht. In bepaalde situaties kan de gemeenteraad echter een kortere afstand toereikend achten om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen.

In het ontwerpbestemmingsplan is, gelijk zoals reclamant aangeeft, niet ingegaan op de afstand van de nieuwe woningen op het perceel Graafdijk 48 tot de gronden van het fruitteeltbedrijf aan de westzijde. De focus van de ruimtelijke onderbouwing voor de herontwikkeling van het perceel Graafdijk 48, die als bijlage bij de plantoelichting is opgenomen, lag primair op een toets aan het provinciaal beleid. Niettemin, ten behoeve van een (mogelijke) transformatie van deze locatie is al in 2017 een studie uitgevoerd door de Ervenconsulent. Die studie is eveneens als bijlage bij de plantoelichting opgenomen en bevat, naast een analyse van het landschap, de bebouwing, de kansen en kwaliteiten, een drietal schetsen / modellen voor de herontwikkeling. Bij twee van die modellen is onderkend dat de spuitzones van de naastgelegen boomgaard een beperking kunnen opleveren voor de bouw mogelijkheden. Daarbij is voorgesteld om de groene zone aan de westzijde van het perceel zodanig in te vullen dat er een (winter)groen scherm wordt gevormd.

Naar aanleiding van de zienswijze van de provincie Utrecht heeft een overleg plaatsgevonden over de te ontwikkelen locaties in het plangebied, waaronder Graafdijk 48. Ten aanzien van deze locatie had de provincie namelijk aangegeven dat de voorgenomen herontwikkeling past binnen de kaders van het provinciaal beleid, mits zorgvuldig wordt omgegaan met de landschappelijke inpassing. In het overleg met de provincie werd al snel duidelijk dat het model 'landschappelijk ensemble' (als beschreven in de studie van de Ervenconsulent) hieraan het meest tegemoet komt. Zodoende zullen wij in het bestemmingsplan voorschrijven dat dit model dient te worden uitgevoerd, met dien verstande dat het aantal woningen niet per sé beperkt hoeft te worden tot twee. Binnen het landschappelijk ensemble is het mogelijk om een extra woning toe te staan, bijvoorbeeld door een combinatie van een vrijstaande woning en een twee-onder-één-kap woning.

Omdat het model van het landschappelijk ensemble uitgaat van een met bomen beplante zone rondom de kavel van minimaal 5 en gemiddeld 7,5 meter breed, die aan de westzijde desnoods als (winter)groen scherm kan worden uitgevoerd, is het mogelijk om een kortere afstand van de gevoelige bestemming tot aan de boomgaard aan te houden. Daarvoor vinden wij ook steun in een aantal uitspraken van de Raad van State waarin is geoordeeld dat het, onder omstandigheden, aanvaardbaar is om een afstand van 10 meter aan te houden. Eén van die omstandigheden is veelal dat er drift reducerende maatregelen worden getroffen, bijvoorbeeld in de vorm van een groen blijvende haag van voldoende omvang. Om te garanderen dat die voorziening wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden, dient hiertoe een voorwaardelijke verplichting in het plan te worden opgenomen.

Op basis van het vorenstaande komen wij tot de conclusie dat het ruimtelijk aanvaardbaar kan worden geacht om tussen de boomgaard en de te ontwikkelen woningen een afstand van minimaal 10 meter aan te houden, onder voorwaarde dat in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen om een groen blijvende haag te realiseren en in stand te houden.

b) Ten tweede wordt opgemerkt dat op de planverbeelding geen bouwvlakken zijn opgenomen, zodat de woningen op bijna het gehele perceel kunnen worden gebouwd. Bijvoorbeeld een twee-onder-één-kap woning op 100 meter van de weg. Reclamant acht dit stedenbouwkundig gezien niet aanvaardbaar.

Reactie

Voor de herontwikkeling van het perceel Graafdijk 48 is, zoals hiervoor is aangegeven, in 2017 een studie verricht door de Ervenconsulent. Inmiddels is duidelijk geworden dat wij het model 'landschappelijk ensemble' zullen vastleggen in het bestemmingsplan. De voorgenomen herontwikkeling van het perceel dient volgens de randvoorwaarden van dat model te worden gerealiseerd. Op basis daarvan kan gesteld worden dat sprake is van een stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbare ontwikkeling.

c) Voorts merkt reclamant op dat in het plan geen voorgevelijn is bepaald. Ook dit zorgt ervoor dat de woningen alle kanten op kunnen worden gerealiseerd.

Reactie

Reclamant merkt terecht op dat de in het ontwerpbestemmingsplan voorgenomen ontwikkeling van Graafdijk 48 ruimtelijk nog niet is vastgelegd dan wel 'dat de woningen alle kanten op kunnen worden gerealiseerd'. Met een keuze voor (de uitgangspunten van) het model 'landschappelijk ensemble' wordt nu echter bepaald hoe de ontwikkeling van het perceel Graafdijk 48 gerealiseerd dient te worden. Daarmee leggen wij overigens geen exacte bouwvlakken vast, er zal wel enige flexibiliteit geboden moeten worden.

d) Omdat geen bouwvlakken zijn aangeduid, is het eveneens mogelijk dat bijgebouwen op het gehele perceel kunnen worden gebouwd. Dat leidt tot een verrommeling van het perceel, aldus reclamant.

Reactie

Verwezen wordt naar de hiervoor gegeven reacties. Aanvullend merken wij op dat de ruimtelijke situatie onder alle omstandigheden sterk zal verbeteren, gelet op de huidige feitelijke situatie op / van het perceel Graafdijk 48, waar nog oude en vervallen bebouwing van een bedrijfsverzamelgebouw staat.

e) Tot slot is in het ontwerpbestemmingsplan niet vastgelegd dat het om twee vrijstaande woningen gaat. Dit blijkt wel uit de bijlage bij de plantoelichting. Verzocht wordt om dit alsnog in de planregels vast te leggen.

Reactie

In onze reactie onder a) hebben wij aangegeven dat het aantal woningen bij de keuze voor het model 'landschappelijk ensemble' niet beperkt hoeft te worden tot twee, er is meer dan voldoende ruimte aanwezig voor een iets groter programma. Voor dit model is het vooral van belang dat de bebouwing met elkaar een ensemble vormt, dat zou ook kunnen door drie vrijstaande woningen of door een combinatie van twee blokken met een vrijstaande woning en een twee-onder-één-kap woning. In het plan zullen wij zodoende ruimte bieden voor maximaal drie te ontwikkelen woningen op het perceel Graafdijk 48.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze van reclamant gegrond. Om hieraan tegemoet te komen stellen wij ten eerste voor om vast te leggen dat voor de herontwikkeling van het perceel Graafdijk 48 dient te worden uitgegaan van het model 'landschappelijk ensemble'. Ten tweede stellen wij voor om vast te leggen dat de afstand tussen de grens van de boomgaard en de te realiseren gevoelige bestemmingen in principe 10 meter dient te bedragen. Ten derde stellen wij voor om een voorwaardelijke verplichting op te nemen om een drift reducerende maatregel in de vorm van een groene haag te realiseren en in stand te houden. Daartoe wordt langs de westzijde van het perceel Graafdijk 48 een aanduiding 'specifieke vorm van wonen – haag' op de verbeelding opgenomen. Uitgangspunten voor deze groene haag zijn een minimum breedte van 0,8 meter en een minimum hoogte van 2,0 meter, tenzij uit een voorafgaand aan de ontwikkeling uit te voeren locatie specifiek onderzoek blijkt dat andere maten aangehouden kunnen of dienen te worden. Ten vierde wordt het maximum aantal te realiseren woningen vastgelegd op drie.

Reclamant 47

a) Op het perceel naast Graafdijk 64, dat kadastraal bekend staat als gemeente Lopik, sectie F nummer 725, is in het verleden een woning aanwezig geweest met de huisnummers 66, 68, 70 en 72. Door het onbewoonbaar worden van die woningen is in 1957 vergunning verleend voor een landbouwschuur. Die schuur heeft er lange tijd gestaan, het laatste deel is omstreeks 2012 gesloopt. In het bestemmingsplan van 2007 is die bestemming echter, zonder overleg, aangepast in Agrarisch zonder bebouwing. Dit terwijl de schuur nog steeds op de WOZ- beschikkingen staat. Reclamant is het hiermee niet eens en verzoekt om een bouwvlak op te nemen voor dit perceel, gelijk zoals dat op de plankaart van het in 2007 vastgestelde bestemmingsplan is weergegeven.

Reactie

Over deze situatie heeft reclamant eerder een inspraakreactie ingediend. In de beantwoording van die inspraakreactie hebben wij aangegeven dat voor het perceel Graafdijk 66 in het geldende bestemmingsplan een bestemming Agrarisch zonder bouwvlak is opgenomen. Enkel de situering van de voormalige bebouwing is zichtbaar op de ondergrond van de plankaart. De bebouwing die daar in het verleden heeft gestaan is in het geldende plan dus al wegbestemd, terwijl op de locatie ook geen schuur meer staat. Dat betekent dat het plan en de feitelijke situatie met elkaar in overeenstemming zijn en dat het overgangsrecht hierop niet van toepassing is. Met het nieuwe bestemmingsplan Landelijk gebied handhaven wij die planologische regeling. De genoemde WOZ- beschikking geeft ons ook geen aanleiding om een nieuw bouwvlak op te nemen; desgewenst kan inspreker bezwaar maken tegen de WOZ- beschikking met betrekking tot Graafdijk 66.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

Reclamant 48

a) De historische buitenplaats Huis te Jaarsveld ligt aan de rand van het dorp Jaarsveld en is ruim 15 hectare groot. De buitenplaats bestaat uit een complex van landerijen, hoog- en laagstamboomgaarden, bos- en natuurterrein, monumentale gebouwen, monumentale werken en een monumentale parktuin. In het ontwerpbestemmingsplan worden aanvullende eisen gesteld aan de wijze waarop de fruitteelt moet plaatsvinden, afgevraagd wordt of dit een negatieve invloed heeft op de exploitatie van de fruitteeltgronden en de ontwikkelingsmogelijkheden van de buitenplaats.

Meer in het bijzonder wijst reclamant op het bepaalde in artikel 3.4.2 sub a van de planregels, waarin een gebruiksregel is opgenomen. Van de afstand van 50 meter kan enkel worden afgeweken als dat wordt gemotiveerd en deugdelijk onderbouwd, aldus reclamant. De voorwaarden zoals opgenomen in artikel 3.4.2 sub a doen hier niets aan af. De nieuwe voorwaarden voorzien dan ook op de thans bestaande situaties, waardoor het huidige overgangsrecht voor eigenaren van fruitteelt en boomgaarden aanzienlijk wordt ingeperkt. Dat kan leiden tot planschade(claims), is de gemeente zich hiervan bewust?

Reactie

Wij begrijpen dat reclamant zorgen en vragen heeft over deze bepaling, gelet op de belangen van de historische buitenplaats Huis te Jaarsveld. Graag stellen wij reclamant gerust door te wijzen op het bepaalde in artikel 34.3.1 sub b van de planregels. Doelstelling van die bepaling is om vast te leggen dat bestaande situaties niet onder deze regels vallen. Het huidige overgangsrecht voor eigenaren van fruitteelt en boomgaarden wordt dus niet ingeperkt. Overigens, om misverstanden te voorkomen stellen wij voor om in artikel 34.4.1 consequent uit te gaan van de terminologie “in de bouw- en gebruiksregels in hoofdstuk 2..”.

b) Daarnaast is onduidelijk wat de gemeente bedoelt met de toepassing van driftarme spuitdoppen. Omdat niets wordt gesteld over de mate van driftreductie, is onduidelijk of toepassing van de huidige regelgeving op het gebied van gewasbeschermingsmiddelen al volstaat of dat de gemeente aanvullende eisen stelt. Indien de huidige regelgeving volstaat, dan is het niet nodig om aanvullende regels op te nemen in het bestemmingsplan. Verder is het de vraag wat wordt verstaan onder ‘een windcirkel’ en de gestelde onevenredige aantasting.

Reactie

De regeling in het plan brengt, in beginsel, het gebruik voor gronden voor fruitteelt en boomgaarden binnen een afstand van 50 meter van (bedrijfs)woningen onder strijdig gebruik, indien gebruik wordt gemaakt van gewasbestrijdingsmiddelen. Dit is anders indien er gebruik wordt gemaakt bij de fruitteelt of boomgaarden van een windcirkel en gebruik wordt gemaakt van driftarme spuitdoppen. Er is voor gekozen om van rechtswege gevolgen voor de aan te houden afstand op te nemen, in de situatie dat wordt voorzien in een windcirkel en gebruik wordt gemaakt van driftarme spuitdoppen. In die situatie is er op grond van de planregels geen afstand tussen fruitteelt of boomgaarden en (bedrijfs)woningen voorgeschreven. Deze wijze van regelen is akkoord bevonden door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in de uitspraak van 15 september 2021, ECLI:NL:RVS:2021:2062.

c) Gelet op de genoemde onduidelijkheden, verzoekt reclamant om het bepaalde in artikel 3.4.2. sub a van de planregels niet op te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan.

Reactie

Zoals hiervoor aangegeven bestaat hiervoor geen aanleiding.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond. Niettemin, de tekst van artikel 34.4.1 van de regels dient aangepast te worden door naast de bouwregels ook de gebruiksregels te benoemen.

Reclamant 49

a) De zienswijze van reclamant heeft betrekking op de percelen Kapelsepad 1 en 19a te Lopikerkapel en omvat meerdere punten. Opgemerkt wordt allereerst dat in artikel 4.1 sub m van de regels lijkt te worden gesuggereerd dat buitenopslag binnen de bestemming Bedrijf enkel is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'opslag'. Dat zou een beperking zijn van de bestaande rechten. Indien dit een bewuste keuze is, dan verzoekt reclamant om op de bouwvlakken van beide percelen deze aanduiding op te nemen. In het geldende plan is dat namelijk ook toegestaan.

Reactie

In artikel 4.1 sub m van de regels is inderdaad bepaald dat ter plaatse van de aanduiding 'opslag' buitenopslag is toegestaan. Artikel 1.25 van de planregels bevat een omschrijving van buitenopslag, terwijl in de algemene gebruiksregels is bepaald dat buitenopslag als strijdig gebruik wordt aangemerkt, tenzij het buitenopslag ten dienste van de bestemming binnen het bouwperceel betreft (artikel 35.1 sub b). Voorts wordt in meerdere bestemmingen ten aanzien van de nevenfuncties bepaald dat buitenopslag niet is toegestaan. De algemene lijn is wel dat terughoudend wordt omgegaan met het toestaan van buitenopslag.

Van een wezenlijke wijziging van het geldend planologisch juridisch regime is geen sprake. Zo zijn bedrijven waar opslag plaatsvindt thans specifiek bestemd en bevatten de artikelen over neven- en vervolgfuncties bepalingen dat buitenopslag niet wordt toegestaan. Enkel de bestemming Bedrijfsdoeleinden (B) biedt meer ruimte voor buitenopslag. In artikel 4 lid 8 van het geldende plan is namelijk bepaald: "het is verboden de gronden met de aanduiding (z) en andere onbebouwde gronden te gebruiken voor de opslag van goederen (met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m)". De toevoeging tussen de haakjes maakt het mogelijk om goederen op te slaan tot een hoogte van 4 meter.

Omdat buitenopslag een grote impact kan hebben op de landschappelijke waarden (doorzichten, openheid) en de belevingswaarde van ons landelijk gebied, achten wij het noodzakelijk dat er voor buitenopslag een aantal extra criteria wordt opgenomen. Het bepaalde in artikel 35.1 sub b van de regels van het ontwerpbestemmingsplan biedt onbedoeld nog behoorlijk veel ruimte voor buitenopslag en maakt het daardoor lastig om onaanvaardbare situaties te kunnen handhaven. Daarbij zijn wij ons er zeker van bewust dat diverse functies en bedrijfsactiviteiten in het plangebied niet zonder (een vorm van) buitenopslag kunnen. Wij stellen dan ook voor om de bepaling van artikel 35.1 sub b aan te passen (zie ook de ambtshalve wijzigingen).

Wat betreft de percelen van reclamant stellen wij vast dat in de huidige situatie buitenopslag plaatsvindt. Hiervoor is nog geen aanduiding 'opslag' opgenomen. Wij kunnen instemmen met het verzoek om zo'n aanduiding voor beide percelen op te nemen, met dien verstande dat wij deze aanduiding enkel opnemen voor de gronden achter de voorgevellijn.

b) Voor het perceel Kapelsepad 19a is een aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – handel in bouwmaterialen' opgenomen. Reclamant stelt dat deze aanduiding niet volstaat. Al sinds 1954 is het bedrijf gevestigd op deze locatie en vindt er naast groothandel ook verkoop aan particulieren plaats. Naast de handel in hout en materieel worden ook bevestigingsmaterialen, bouwstaal en beitsen e.d. verkocht. Verzocht wordt om een meer passende aanduiding op te nemen, bijvoorbeeld 'specifieke vorm van bedrijf – handel in en verkoop van hout- en bouwmaterialen', conform het jarenlange feitelijke gebruik.

Reactie

In het geldende bestemmingsplan is voor het perceel Kapelsepad 19a een bestemming Bedrijfsdoeleinden (B) opgenomen met een sub bestemming 'handel in bouwmaterialen behorende tot categorie 3'. Die omschrijving is één op één overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan en daarmee worden de bestaande rechten gerespecteerd. Wij zijn het echter met reclamant eens dat afgevraagd kan worden of die aanduiding nog volstaat, gelet op de activiteiten die al enkele decennia plaatsvinden op dit perceel. Bovendien leidt dat gebruik niet tot onevenredige effecten op het woon- en leefklimaat in de directe omgeving. Zodoende kunnen wij instemmen met het verzoek van reclamant om een aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – handel in en verkoop van hout- en bouwmaterialen' op te nemen.

c) De bedrijfsvoering op het perceel Kapelsepad 19a is tweeledig. Enerzijds is sprake van handel en verkoop van hout- en bouwmaterialen. Anderzijds is ook sprake van een fruitteeltbedrijf. Hierdoor hebben sommige delen van het perceel een dubbele functie, onder andere het gedeelte achter de bedrijfswoning. In de plukperiode worden hier fruitkisten opgeslagen, het overige deel van het jaar is het een opslagterrein en wordt het gebruikt door het (vracht)verkeer. In een bijgevoegde foto uit 1981 is te zien dat het terrein toen al als zodanig werd gebruikt.

Reclamant heeft een uitsnede van het oude bestemmingsplan Buitengebied (1987) van de gemeente Lopik opgenomen. Daarop is te zien dat de bestemming Bedrijf groter was en ook het opslagterrein omvatte. In het geldende plan is dit terrein gedeeltelijk onder het overgangsrecht gebracht, terwijl de bebouwing niet is verwijderd en het gebruik is voortgezet. Verzocht wordt om de bestemming Bedrijf aan te passen conform de plankaart uit 1987.

Reactie

Reclamant heeft genoegzaam aangetoond dat de gronden achter de bedrijfswoning van het perceel Kapelsepad 19a al meer dan 40 jaar voor opslagdoeleinden worden gebruikt. Dat gebruik van die gronden was onder het oude bestemmingsplan ook toegestaan, doch in het in 2007 vastgestelde bestemmingsplan is dit niet onderkend en is het opslagterrein onder het overgangsrecht gebracht. Wij kunnen instemmen met het verzoek van reclamant om voor deze gronden een bestemming Bedrijf op te nemen. Tevens wordt een aanduiding 'opslag' opgenomen.

d) De gemeente heeft op de inspraakreactie van reclamant aangegeven dat het bouwvlak van de bestemming Agrarisch wordt vergroot zodat de bestaande bebouwing erbinnen valt. Reclamant stelt dat nog niet alle bebouwing is opgenomen in het bouwvlak. Verzocht wordt om dit aan te passen, ook conform de plankaart van 1987.

Reactie

Op de gronden met een bestemming Agrarisch en een nadere aanduiding 'fruitteelt' zijn twee bouwvlakken ingetekend. Eén van die bouwvlakken heeft een omvang van circa 1.000 m² en komt overeen met het bouwvlak in het geldende bestemmingsplan, waarbij wordt opgemerkt dat het bouwvlak een stuk ruimer is dan de bestaande bebouwing. Het andere, kleine bouwvlak is eveneens opgenomen voor bestaande bebouwing, terwijl die in het geldende bestemmingsplan niet is voorzien van een bouwvlak. Andere bebouwing op de gronden met een bestemming Agrarisch is onder andere een chalet aan de achterzijde, doch reclamant is ervan op de hoogte dat die dient te worden verwijderd. Al met al zijn wij van mening dat met de weergegeven bouwvlakken de rechten van reclamant voldoende worden gewaarborgd.

e) Voor het bedrijf van reclamant geldt dat niet al het hout binnen in een geconditioneerde ruimte hoeft te liggen. Vervolgens noemt reclamant een aantal redenen waarom het wenselijk is om het hout buiten op een duurzame wijze op te slaan, waarvoor in het verleden een overdekte opslag is gerealiseerd. Op grond van artikel 4.2.2 van de planregels mag de hoogte van die overkapping niet meer dan 3 meter bedragen en dat zal in veel gevallen werkbaar zijn, doch voor het bedrijf van reclamant ligt dat anders. De huidige bouwwerken zijn namelijk al 4,65 meter hoog en die hoogte is hard nodig voor de huidige bedrijfsvoering. Verzocht wordt om op de bestaande overkappingen een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – overkapping' te leggen, conform de regeling van artikel 4.2.2. Het betreft geen ingrijpende aanpassing, aldus reclamant.

Reactie

De door reclamant genoemde overkappingen ten oosten van de loodsen op het perceel Kapelsepad 19a hebben inderdaad een hoogte van meer dan 3 meter. Gelet op de bestaande situatie en rekening houdend met de belangen van reclamant, achten wij het aanvaardbaar om ter plaatse van deze overkappingen een specifieke bouwaanduiding 'overkapping' op te nemen. Voor de volledigheid merken wij op dat hiervoor een vergunning aangevraagd zal moeten worden.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze deels gegrond. Ten eerste stellen wij voor om voor de gronden van de percelen Kapelsepad 1 en 19a, achter de voorgevellijn een aanduiding 'opslag' op te nemen. Ten tweede stellen wij voor om het perceel Kapelsepad 19a te voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – handel in en verkoop van hout- en bouwmaterialen'. Ten derde stellen wij voor om de gronden achter de bedrijfswoning op het perceel Kapelsepad 19a te bestemmen als Bedrijf. Tot slot stellen wij voor om een specifieke bouwaanduiding 'overkapping' op te nemen voor de bestaande overkappingen.

Reclamant 50

a) Als reactie op de inspraak van reclamant, is aangegeven dat voor het perceel Kapelsepad 19c een specifieke aanduiding wordt opgenomen die voorziet in jaarrond aanwezige hoge boog- en gaaskassen. Echter, reclamant ziet dat niet terug op de planverbeelding. In artikel 3.2.2 sub a onder 5 van de planregels staat dit wel.

Reactie

Gebleken is dat de in artikel 3.2.2 sub a onder 5 van de planregels genoemde aanduiding, die specifiek is voorgesteld voor het perceel van reclamant, abusievelijk niet op de planverbeelding is opgenomen. Wij stellen dan ook voor om voor het perceel Kapelsepad 19c een aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – boog- en gaaskassen' op te nemen.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze gegrond. Wij stellen voor om voor de gronden van het perceel Kapelsepad 19c een aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – boog- en gaaskassen' op te nemen.

Reclamant 51

a) Reclamant heeft in 1994 de woning op het perceel Korte Zandpad 5 gekocht, destijds was sprake van vrij uitzicht op het landelijk gebied richting de Lekdijk. In 2001 is echter vergunning verleend voor een bijgebouw op het perceel Korte Zandpad 4. Die schuur is niet bestemd in het geldende bestemmingsplan. Ondanks dat reclamant daartegen bezwaar heeft gemaakt, is hij in het ongelijk gesteld, met name omdat de betreffende gronden onderdeel uitmaken van de bebouwde kom. De schuur en de later gerealiseerde aanbouw hebben een negatieve invloed op het woongenot van reclamant.

Omdat het beleidsprincipe van doorkijk en uitzichten naar open gebied voor reclamant niet meer van toepassing is, wordt verzocht om voor het perceel Korte Zandpad 5 dezelfde ruimte op te nemen in het bestemmingsplan. Dat wil zeggen, de mogelijkheid voor een bijgebouw ter hoogte van de schuur op het perceel Korte Zandpad 4.

Reactie

De gronden van het perceel Korte Zandpad 5 maken geen deel uit van dit bestemmingsplan. Hetzelfde geldt voor de gronden van het naastgelegen perceel Korte Zandpad 4 en de schuur aan de achterzijde. Voor de kernen van de gemeente Lopik wordt een eigen bestemmingsplan opgesteld. Wij adviseren reclamant om deze zienswijze op dat plan in te dienen.

b) Begin 2021 ontving reclamant een brief van de gemeente om de twee schuilhutten aan de voorzijde van Korte Zandpad 5 te verwijderen, aangezien er op gronden met een bestemming Agrarisch geen bouwwerken zijn toegestaan. De schuilhutten worden echter gebruikt voor de stalling van een geit en ganzen. Met een wijziging van het bestemmingsplan kan hierin worden voorzien. Omdat het perceel zich in de bebouwde kom bevindt, zou reclamant graag zien dat hiervoor een bestemming Wonen wordt opgenomen teneinde in de toekomst een woning te kunnen bouwen.

Reactie

De gronden aan de voorzijde van het perceel Korte Zandpad 5 maken wel onderdeel uit van het plan en zijn, conform het geldende bestemmingsplan, bestemd als Agrarisch zonder bouwvlak. Bebouwing van deze gronden is in principe niet toegestaan. Verder begrijpen wij de wens van reclamant om een bestemming Wonen op te nemen, alleen is dat niet mogelijk. Ten eerste zijn de gronden in de Interim Omgevingsverordening van de provincie Utrecht aangewezen als landelijk gebied. Voor stedelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied dient een uitzondering gemaakt te worden op het verstedelijkingsverbod. Een onderbouwning daarvoor ontbreekt echter. Ten tweede gaan wij op grond van ons eigen beleid heel terughoudend om met nieuwe (woon)bebouwing op zulke open kavels in en langs de linten.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

Reclamant 52

a) Reclamant is eigenaar van het perceel aan de Lekdijk Oost 4a. In het geldende bestemmingsplan is het perceel bestemd als Dagrecreatieve doeleinden – schietvereniging. Hoewel in 2015 een plan is vastgesteld om geluidwerende voorzieningen te kunnen realiseren, is dat plan vernietigd en is besloten de activiteiten te staken. Niettemin, het terrein met bosschages, een verenigingsgebouw en parkeergelegenheid vraagt om een passende vervolgfunctie. Reclamant is voornemens de locatie en het gebouw te gebruiken voor dagbesteding met bewegings- en buitenactiviteiten. Het terrein en de bebouwing hebben niet veel aanpassingen nodig om het daarvoor geschikt te maken, aldus reclamant. In een bijlage heeft reclamant een presentatie van de inrichting en het gebruik van het terrein opgenomen.

Reactie

De gronden van het perceel Lekdijk Oost 4a zijn, gelijk zoals reclamant aangeeft, in het geldende bestemmingsplan voorzien van een bestemming Dagrecreatieve doeleinden (dR) met een nadere aanduiding voor de schietvereniging. Vanwege het beëindigen van die activiteiten is in het ontwerpbestemmingsplan een bestemming Agrarisch opgenomen. Echter, het terrein is voorzien van de nodige bosschages, een verenigingsgebouw en een parkeerterrein. Van agrarisch gebruik is in ieder geval geen sprake. Gelet op zowel de feitelijke situatie als de nog geldende bestemming, stellen wij voor om de gronden van de voormalige schietvereniging te bestemmen als Recreatie – Dagrecreatie. Omdat in artikel 16.1 van de planregels voor elke specifieke functie een aanduiding is opgenomen, ligt het voor de hand om voor deze locatie een aanduiding 'dagbesteding met bewegings- en buitenactiviteiten' op te nemen. Daarmee bieden wij ruimte om de door reclamant voorgestelde vervolgfunctie te realiseren. Ten opzichte van de toegestane functie van een schietvereniging, zullen de ruimtelijke effecten van de nieuwe functie een stuk kleiner zijn. Daarbij nemen wij ook in overweging dat de afstand tot woningen van derden circa 50 meter bedraagt en bij de schietvereniging een hindercontour van 200 meter van toepassing was. Voor wat betreft de bebouwing stellen wij voor een aanduiding 'maximum oppervlakte' op te nemen. Conform het geldende bestemmingsplan wordt een

oppervlak van 210 m² toegestaan. Tot slot dient een aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' te worden opgenomen.

b) Reclamant constateert dat in het ontwerpbestemmingsplan een bestemming Agrarisch is opgenomen met een aanduiding 'overige zone – primair agrarisch gebied, kleinschalig'. Er is geen bouwvlak opgenomen. Daarmee is de inrichting van het terrein met bebouwing onder het overgangsrecht gebracht, het gebruik van de gronden en het gebouw voor dagbesteding is niet toegestaan. De in artikel 3.5.2 van de planregels opgenomen afwijkingsbevoegdheid biedt evenmin duidelijkheid of de beoogde activiteiten mogelijk zijn. Het is de vraag of vergroting dan wel vernieuwing van de bebouwing eronder valt. Graag ziet reclamant dat een bestemming wordt opgenomen die ruimte biedt voor de beoogde dagbesteding met bijbehorende parkeergelegenheid en buitenruimte. De bebouwing dient positief te worden bestemd en er dient ruimte te zijn voor enige uitbreiding daarvan. Reclamant stelt voor om de vervolgfunctie van de voormalige schietbaan in het plan op te nemen als een nevenfunctie bij het agrarische bedrijf van reclamant.

Reactie

Wij verwijzen allereerst naar onze reactie onder a). Aanvullend daarop merken wij op dat de ligging en inrichting van het perceel voor ons redenen zijn om geen bestemming Agrarisch op te nemen. Van een nevenfunctie in de bestemming Agrarisch is dan ook geen sprake.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze deels gegrond. Ten eerste stellen wij voor de gronden van het perceel Lekdijk Oost 4a te bestemmen als Recreatie – Dagrecreatie met de aanduiding 'dagbesteding met bewegings- en buitenactiviteiten'. Voor het bestemmingsvlak gaan wij daarbij uit van het geldende bestemmingsplan. Ten tweede dient een aanduiding 'maximum oppervlakte' opgenomen te worden. Ten derde nemen wij een aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' op.

Reclamant 53

a) Reclamant merkt op dat het aantal wooneenheden, zoals dat is weergegeven op het perceel Lekdijk West 13, niet correct is. In het ontwerpbestemmingsplan is een aantal van vijf opgenomen, doch er wordt een procedure doorlopen om zes wooneenheden toe te staan. Het gaat om vier eenheden in het hoofdgebouw (de boerderij) en om twee losse bouwvlakken.

Reactie

Gelijk zoals reclamant opmerkt, wordt voor de ontwikkeling van het perceel Lekdijk West 13 een aparte ruimtelijke procedure doorlopen. In het daarvoor opgestelde plan worden inderdaad zes wooneenheden toegestaan, waarvan vier in het hoofdgebouw aan de Lekdijk West en twee in de losse bouwvlakken. Wij stellen voor om het bestemmingsplan hierop aan te passen en de regeling van het plan voor het perceel Lekdijk West 13 zoveel mogelijk over te nemen. Gebleken is namelijk dat er qua systematiek wat verschillen bestaan,

bijvoorbeeld ten aanzien van de situering van de bijgebouwen en de bestemming Tuin waarop nog geen aanduiding 'landschapswaarden' is aangegeven.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze gegrond. Wij passen het plan aan conform het postzegelplan voor Lekdijk West 13. Het maximum aantal wooneenheden wordt gewijzigd in zes en voor de bijgebouwen nemen wij een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende situering bijbehorende bouwwerken' op. Voor de gronden van de bestemming Tuin wordt tenslotte een aanduiding 'landschapswaarden' opgenomen.

Reclamant 54

a) Reclamant is eigenaar van het perceel Lekdijk West 33. Er wordt bezwaar gemaakt tegen de bestemming Tuin voor de gronden ten oosten van de schuur met het kadastrale nummer 1778. Er is ook geen sprake van een tuin, maar van een betonnen weg en plaat die er al lagen bij de aankoop zo'n 14 jaar geleden. De verharding is noodzakelijk om in en uit de schuur te komen, om te kunnen parkeren en om een boottrailer en aanhangwagen tijdelijk te stallen. Voor het parkeren bestaat geen alternatief. Indien op andere delen van het perceel geparkeerd zou worden, is er bovendien veel meer zicht op de auto's.

Reactie

Reclamant heeft eerder een inspraakreactie ingediend over het perceel met het kadastrale nummer 1778. Destijds is gevraagd om de gronden te bestemmen als Agrarisch, aan welk verzoek wij grotendeels tegemoet zijn gekomen. Ten aanzien van het gedeelte dat reeds is verhard, hebben wij een bestemming Tuin voorgesteld. Met reclamant zijn wij het echter eens dat een bestemming Tuin, vooral door de verharding van dit terrein, niet goed aansluit op de feitelijke situatie.

Gelet op het bezwaar van reclamant tegen die bestemming Tuin, de feitelijke inrichting en het gegeven dat de gronden niet agrarisch worden gebruikt, stellen wij voor de bestemming aan te passen in Wonen. Om te voorkomen dat er meer bebouwing wordt gerealiseerd, vanwege de huidige hoeveelheid aan bebouwing op de percelen Lekdijk West 33 en 33a achten wij dat onwenselijk, nemen wij voor dit gedeelte tevens een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bebouwing uitgesloten' op (zie artikel 23.2.2 sub a van de regels).

b) In 2019 is gevraagd of het mogelijk is om een grote carport te plaatsen op de betonnen plaat. Zodoende kan alles wat daar staat beter beschermd worden tegen zon, regen, hagel en sneeuw.

Reactie

Wij begrijpen dat reclamant graag een overkapping dan wel carport op de betonnen plaat wil realiseren, doch aan dat verzoek om meer bebouwing toe te staan kunnen wij nu niet tegemoet komen. Op het perceel van reclamant staat al vrij veel bebouwing. Niettemin, wij zien ook dat er mogelijkheden zijn om de ruimtelijke kwaliteit en inrichting van het perceel te verbeteren, veel van de huidige bebouwing lijkt verouderd. Wanneer reclamant een concreet voorstel bij ons indient (onder andere een situatietekening en een beschrijving van de functies), dan zijn wij bereid om hiernaar te kijken.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze deels gegrond. Wij stellen voor om de gronden met een bestemming Tuin, die in het kadastrale perceel 1778 liggen, te bestemmen als Wonen met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bebouwing uitgesloten'.

Reclamant 55

a) Reclamant neemt het de gemeente kwalijk dat in het voorontwerpbestemmingsplan een bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie was opgenomen voor het perceel Lekdijk West 35 en dat het twee jaar heeft geduurd voordat duidelijk werd dat het een fout betrof. Reclamant wil voorkomen dat op het perceel Lekdijk West 35 meer ruimte wordt opgenomen voor het kampeerterrein.

Reactie

In de beantwoording van de inspraakreactie van reclamant hebben wij reeds aangegeven dat de bestemming Agrarisch van het perceel Lekdijk West 35 ten onrechte was vervallen. In het ontwerpbestemmingsplan is dit dan ook gecorrigeerd.

Verder merken wij op dat het bestemmingsplan een overwegend conserverend plan is. Met het plan worden weinig tot geen nieuwe planologische mogelijkheden geboden. Voor het perceel Lekdijk West 35 is van belang dat enkel een eerder verleende vergunning is vastgelegd.

b) Hoewel in het ontwerpbestemmingsplan weer een bestemming Agrarisch met een aanduiding 'kampeerterrein' is opgenomen, is het bouwvlak nog steeds groter dan in het geldende bestemmingsplan. Volgens reclamant is er geen reden het bouwvlak te vergroten. Uit navraag bij de gemeente is gebleken dat geen bouwvlakvergroting is aangevraagd.

Reactie

Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan is de vorm van het bouwvlak van het perceel Lekdijk West 35 weliswaar gewijzigd, maar het oppervlak is vrijwel gelijk gebleven. De gronden aan de voorzijde van de bedrijfswoning waren namelijk aangeduid als bouwvlak, terwijl wij het ruimtelijk niet wenselijk vinden dat voor de voorgevellijn van de bedrijfswoning nog bedrijfsbebouwing kan worden gerealiseerd. Verder liggen deze gronden deels in de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering, wat eveneens een beperking voor nieuw bebouwing oplevert. Rekening houdend met de planologische rechten van de agrariër hebben wij dit deel, wat aan de voorzijde aan het bouwvlak is onttrokken, aan de achterzijde gecompenseerd.

c) Reclamant vindt de voorschriften voor het kampeerterrein afwijkend ten opzichte van het geldende bestemmingsplan en de in het verleden gemaakte afspraken. Op grond van het bestemmingsplan is binnen het bouwvlak 1.400 m² toegestaan voor de nevenactiviteit kleinschalig kamperen, met een in 2016 verleende ontheffing is aansluitend aan het bouwvlak nog eens 1.400 m² toegestaan.

In het ontwerpbestemmingsplan is in artikel 3.1 sub r een oppervlakte van 100 m² binnen het bouwvlak bepaald, evenals 3.000 m² buiten het bouwvlak. Reclamant veronderstelt dat die oppervlakte binnen het bouwvlak is toegestaan.

Reactie

Voor het perceel Lekdijk West 35 is een aanduiding 'kampeerterrein' opgenomen. In artikel 3.1 sub aa onder 2 van de planregels zijn voorwaarden gesteld aan deze vorm van verblijfsrecreatie. De door reclamant genoemde aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – kleinschalig kamperen' ex artikel 3.1 sub r van de planregels is hier dus niet van toepassing. Niettemin, wij constateren ook dat het oppervlak van de aanduiding 'kampeerterrein' gelijk is aan die van het bouwvlak, waarmee in theorie veel meer ruimte voor deze functie wordt geboden dan wat de bedoeling is. Conform de eerder verleende vergunning(en) en de regeling in het geldende bestemmingsplan (artikel 26, tabel 4.1) willen wij de ruimte voor het kampeerterrein beperken tot 3.000 m². Wij zullen de functieaanduiding 'kampeerterrein' dan ook aanpassen en enkel opnemen voor de gronden waarop gekampeerd wordt.

d) In artikel 3.2.1 sub g is voor gebouwen een oppervlak van 200 m² bepaald. In het geldende plan mocht dit 100 m² zijn en dan binnen het bouwvlak.

Reactie

In de geldende planregeling is voor bebouwing ten behoeve van nevenfuncties inderdaad bepaald dat binnen het bouwvlak maximaal 100 m² is toegestaan (artikel 26 lid 15). Omdat wij het wenselijk vinden dat de bouwmogelijkheden voor zulke voorzieningen redelijk vergelijkbaar zijn met die van andere bestemmingen, met name die van de bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie en daarin een oppervlak van 200 m² is opgenomen (zie artikel 17.2.1 sub c), hebben wij die maatvoering in artikel 3.2.1 sub g overgenomen. Gelet op de omvang van het kampeerterrein (3.000 m²) en de ligging ervan binnen het bouwvlak, dat volledig bebouwd kan worden, achten wij dit ruimtelijk aanvaardbaar.

e) In het ontwerpbestemmingsplan zijn geen regels opgenomen voor het gebruik van gronden buiten het bouwvlak voor nevenfuncties, aldus reclamant.

Reactie

In artikel 3.1 sub ah van de planregels zijn regels gesteld voor nevenfuncties binnen het bouwvlak. Artikel 3.5.2 van de planregels biedt de mogelijkheid om andere nevenfuncties toe te staan, ook buiten het bouwvlak, doch aan die bevoegdheid zijn voorwaarden gesteld. Zo is bepaald dat geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan het karakter van de omgeving en dat er sprake dient te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing middels een erfinrichtingsplan. De stelling van reclamant onderschrijven wij dus niet. Bovendien kunnen nevenfuncties niet op elke willekeurige plek op een perceel uitgeoefend worden. De vergunningplicht draagt ertoe bij dat een verzoek tot het uitoefenen van een nevenfunctie op zijn merites beoordeeld wordt.

f) In de bestemmingen Wonen, Detailhandel en Horeca is een voorwaarde opgenomen dat sprake dient te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing middels een erfinrichtingsplan. Reclamant verzoekt om deze voorwaarde op te nemen in de bestemming Agrarisch, net als in het geldende bestemmingsplan. Aanvullend wordt

opgemerkt dat voor de locatie Lekdijk West 35 al sinds 2012 de voorwaarde van een landschappelijke inpassing geldt, doch dat het resultaat daarvan heel beperkt is. Vanaf het perceel van reclamant is er volop zicht op de kampeermiddelen. Doelstelling van die landschappelijke inpassing zou moeten zijn dat de kampeermiddelen juist uit het zicht zijn gedurende de openstelling van de camping, aldus reclamant.

Reactie

Zoals wij hiervoor hebben opgemerkt, is in artikel 3.5.2 van de regels de voorwaarde gesteld dat, als wordt afgeweken van het bestemmingsplan, er sprake dient te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

Met de stelling van reclamant dat de voorgestelde landschappelijke inpassing voor het kampeerterrein op het perceel Lekdijk West 35 is bedoeld om de kampeermiddelen aan het zicht te onttrekken, zijn wij het overigens niet eens. Langs het kampeerterrein zijn knotwilgen geplaatst, die staan op enige afstand van elkaar en voorkomen ook niet dat er zicht is op de kampeermiddelen. Doelstelling van de landschappelijke inpassing is primair dat het terrein opgaat in en aansluit op de omgeving, terwijl langs de Lekdijk sprake is van een heel open gebied.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze deels gegrond. Wij stellen voor om de functieaanduiding 'kampeerterrein' aan te passen en, met een omvang van 3.000 m², enkel op te nemen voor het westelijke deel van het bouwvlak van het perceel Lekdijk West 35.

Reclamant 56

a) Reclamant heeft eerder een inspraakreactie ingediend om tot een andere bestemming van het perceel Lekdijk West 50 te komen. Voorheen was sprake van een agrarisch bedrijf, thans staat er nog een bedrijfsopstal met een oppervlak van 450 m². Verzocht is om het perceel te bestemmen als Bedrijf. Reclamant vindt dat zowel wenselijk als noodzakelijk. Het perceel Lekdijk West 50 is in 1997 verworven met het doel om er een onderneming te starten, zodat de locatie exploitabel gemaakt en gehouden kan worden. Dat sluit aan op de plantoelichting waarin wordt ingegaan op de zorg voor economische pijlers in het landelijk gebied.

Geconstateerd wordt dat het verzoek van reclamant is afgewezen. Dat een agrarisch hulp- en loonbedrijf hier niet gewenst is kan reclamant zich voorstellen, maar een algemene bestemming Bedrijf met milieucategorie 2 biedt ook voldoende mogelijkheden. Een bestemming "opslag" voor de loods is ook een optie.

Reactie

In de beantwoording van de inspraakreactie van reclamant staat dat het geldende bestemmingsplan weliswaar de mogelijkheid biedt om een agrarisch hulp- en loonbedrijf als vervolgfunctie mogelijk te maken, maar dat het geen vanzelfsprekendheid is. In artikel 27 is bepaald dat die vervolgfunctie na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid kan worden toegestaan en dat daarvoor aan een aantal voorwaarden moet worden voldaan. Met belangen als landschap, cultuurhistorie, natuur en ruimtelijke kwaliteit dient rekening te worden gehouden. Verder hebben wij aangegeven dat geen sprake is van een bestaande

situatie en dat reclamant ook niet aannemelijk heeft gemaakt dat de beoogde functie ruimtelijk aanvaardbaar is.

Wat betreft de door reclamant genoemde alternatieven van een bestemming Bedrijf met milieucategorie 2 dan wel een bestemming "opslag" geldt eveneens dat aan de hiervoor genoemde voorwaarden dient te worden voldaan. Bovendien is voor die vervolgfuncties in artikel 27 lid 9 van het geldende plan bepaald dat sprake moet zijn van een goed ontsloten lintbebouwing. Voor de Lekdijk West is dat niet het geval.

Al met al kunnen wij niet instemmen met het verzoek van reclamant. Indien reclamant een concreet voorstel zou doen voor zowel een passende vervolgfunctie als een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, dan is er bereidheid om daarnaar te kijken.

b) Daarnaast heeft reclamant verzocht om het bestemmingsvlak te vergroten, wat evenmin is overgenomen. Dit terwijl naar aanleiding van andere inspraakreacties wel verruimingen van de bestemmingen zijn gehonoreerd om redenen van het 'logisch rechte trekken van het bestemmingsvlak'. Zodoende verzoekt reclamant om de achterlijn van de bestemming te verleggen, zoals dat in een bijlage is aangegeven.

Reactie

Voor de gronden van het perceel Lekdijk West 50 is een bestemming Wonen met een aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf' opgenomen. Daarbij is uitgegaan van de omvang van het agrarische bouwvlak in het geldende bestemmingsplan. Omdat geen sprake meer is van een agrarisch bedrijf en alle bebouwing op gronden met een bestemming Wonen staat, is er geen reden om het bouwvlak te verruimen. In de beantwoording van de inspraakreactie hebben wij ook aangegeven dat een verruiming van de bestemming tot ongewenste effecten kan leiden, bijvoorbeeld als bij sloop en nieuwbouw verder in het land wordt gebouwd. Dat gaat in tegen ons beleid om de bebouwing zoveel mogelijk te clusteren.

De algemene vergelijking die reclamant maakt gaat overigens niet op. Wij hebben per geval beoordeeld of het ruimtelijk aanvaardbaar dan wel noodzakelijk is om een bouwvlak te vergroten. Verzoeken die zijn toegewezen betroffen primair agrarische bouwvlakken, terwijl ook verzoeken zijn afgewezen.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

Reclamant 57

a) Reclamant is eigenaar van de gronden op het perceel Lekdijk West 55/55a en exploiteert ter plaatse een bedrijf dat gericht is op de agrarische sector, grondwerken en civieltechnisch werk. Opgemerkt wordt dat reclamant in alle inspraakmogelijkheden heeft gepleit voor een uitbreiding van de bedrijfsbestemming richting de Tiendweg, ten behoeve van meer noodzakelijke- en functionele gebruiksruimte voor de uitoefening van het bedrijf. De aard en omvang van het bedrijf noodzaken daartoe.

Hoewel als reactie op de inspraak is vermeld dat de bestemming Bedrijf is vergroot, is dat niet te zien op de planverbeelding.

Reactie

Gelijk zoals reclamant aangeeft, is in de inspraakreactie gevraagd om een uitbreiding van de bestemming Bedrijf richting de Tiendweg. Hierop hebben wij de volgende reactie gegeven:

“Voor het bedrijf van inspreker is een bestemming Bedrijf opgenomen, voorzien van een aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1'. Tevens is een maximum bebouwd oppervlak van 1.105 m² aangegeven. Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan is de bestemming Bedrijf wat vergroot, namelijk aan de westzijde en aan de achterzijde. Op basis van artikel 35.1 sub b van de planregels is buitenopslag ten dienste van de bestemming binnen het bouwperceel bij uitzondering toegestaan. Hoofregel is immers dat buitenopslag in het landelijk gebied, vanwege de ruimtelijke impact, niet aanvaardbaar wordt geacht. Hoewel wij begrijpen dat inspreker voor zijn bedrijfsvoering meer behoefte heeft aan ruimte voor (buiten)opslag, ligt het perceel van inspreker al ver in het open agrarisch landschap en is sprake van een rommelige situatie. Bovendien constateren wij dat achter het perceel van inspreker, tot aan de Tiendweg, de gronden deels zijn verhard en allerlei goederen worden opgeslagen terwijl voor dat perceel een bestemming Agrarisch geldt. Kortom, de huidige situatie komt rommelig over en is voor een groot deel in strijd met zowel het geldende als het toekomstige bestemmingsplan. Dit in ogenschouw nemend achten wij het niet aanvaardbaar om op het perceel Lekdijk West 55 meer buitenopslag toe te staan.”

Naar aanleiding van deze zienswijze hebben wij gecontroleerd of de bestemming Bedrijf aan de achterzijde is vergroot ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Wij stellen vast dat die beoogde, beperkte uitbreiding niet goed is verwerkt in de planverbeelding. Omdat wij eerder hebben aangegeven dat de bestemming Bedrijf enigszins is vergroot en wij dat nog ruimtelijk aanvaardbaar achten, stellen wij voor om dat alsnog goed op de planverbeelding in te tekenen. Het gaat om een uitbreiding van 20 meter aan de achterzijde van het bouwvlak van de bestemming Bedrijfsdoeleinden (B) zoals die in het geldende plan is opgenomen. Aanvullend wordt erop gewezen dat het maximum oppervlak is aangepast van 1.070 m² in 1.105 m². Tenslotte is gebleken dat per abuis de specifieke aanduiding voor de toegestane bedrijfsactiviteiten niet is opgenomen. Gelet op de ruimtelijke situatie achten wij het wenselijk dat een aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – loonbedrijf van categorie 3.1’ wordt opgenomen, conform het geldende plan.

Voor de goede orde merken wij op dat de door ons gegeven reactie, met name de opmerking dat achterop het perceel sprake is van een rommelige situatie, onze beoordeling van de feitelijke situatie is. Het terrein en de opslag van goederen, machines en materialen heeft een aanmerkelijke negatieve ruimtelijke uitstraling op de directe omgeving.

b) Daarnaast merkt reclamant op dat het perceel wel via de Tiendweg ontsloten moet worden, want aan de voorzijde van het perceel bevindt zich een bestemming Wonen. Ontsluiting over die gronden acht reclamant niet aanvaardbaar.

Reactie

Het perceel Lekdijk West 55/55a heeft van oorsprong een ontsluiting aan de voorzijde op de Lekdijk West. Op basis van die ontsluiting en de inrichting van het perceel heeft het bedrijf van reclamant zich in de loop van tijd verder ontwikkeld, wat niet tot onaanvaardbare situaties heeft geleid. Een extra ontsluiting op de Tiendweg past niet in het ruimtelijk beleid van de gemeente Lopik en is niet mogelijk. Verwezen wordt ook naar de algemene toelichting over de uitbreiding van niet agrarische bedrijven, waarin is

aangegeven dat extra verkeer op de Tiendweg wordt uitgesloten. De bestaande in- en uitrit op de Tiendweg mag niet bedrijfsmatig gebruikt worden.

c) Indien er geen zekerheid kan worden gegeven over een blijvende uitbreiding van de bestemming Bedrijf, dan zal een landschappelijke inrichting van het bedrijfsterrein niet worden gerealiseerd. Reclamant is echter wel bereid om dat te doen.

Reactie

Verwezen wordt wederom naar de algemene toelichting over uitbreidingen van niet agrarische bedrijven. Aan het verzoek van reclamant om op het perceel Lekdijk West 55/55a ruimte te geven voor verdere groei van het bedrijf kan geen medewerking worden verleend. Groei op die locatie achten wij niet meer ruimtelijk aanvaardbaar noch inpasbaar, rekening houdend met het landschap, de verkeerssituatie en omliggende woonpercelen. Verder dient te worden opgemerkt dat de verharding en de opslag aan de achterzijde van het perceel in strijd is met het geldende bestemmingsplan en dat wij enkel bereid zijn om een deel daarvan te legaliseren, de bestemming Bedrijf wordt maximaal 20 meter verlengd. Dat betekent dat de strijdige situaties achterop het perceel dienen te worden beëindigd.

d) Uit de toelichting leidt reclamant af dat circa 20 bedrijven, waaronder niet-agrarische bedrijven, eind 2019 in de gelegenheid zijn gesteld om hun initiatief verder uit te werken. Dat heeft geleid tot aanpassingen van het plan, in meerdere gevallen ten behoeve van bedrijven die nog minder gelieerd zijn aan de agrarische sector dan het bedrijf van reclamant. Omdat reclamant al eerder de noodzaak van een bedrijfsuitbreiding kenbaar heeft gemaakt aan de gemeente en eind 2019 niet is benaderd om de plannen te bespreken, zijn de belangen van reclamant onzorgvuldig behandeld. Er wordt nu dan ook gerekend op een speciale behandeling.

Reactie

Gelijk zoals reclamant opmerkt hebben wij een aantal bedrijven in de gelegenheid gesteld een eventuele bedrijfsuitbreiding verder uit te werken, zodat wij die konden meenemen in het nieuwe bestemmingsplan. Aanleiding daarvoor waren de inspraakreacties die in mei/juni 2019 bij ons waren ingediend. Bij de beoordeling van al die verzoeken om uitbreidingen hebben wij, conform het in de Nota LopikMEerwaard opgenomen beleid, bekeken of zo'n uitbreiding wel tot de mogelijkheden behoort. Voor circa 60% van die verzoeken, zo'n 20 gevallen, is geoordeeld dat een verdere uitwerking mogelijk leek. Slechts enkele bedrijven hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om hun voornemens te concretiseren en waren bereid om hierover afspraken met ons te maken. Uiteindelijk heeft dit geleid tot twee situaties in dit bestemmingsplan waarin wij medewerking kunnen en willen verlenen om het bedrijf uit te breiden.

Voor de situatie van reclamant geldt dat wij vrij snel hebben moeten concluderen dat een uitbreiding van het bedrijf aan de Lekdijk West 55/55a niet past in het ruimtelijk beleid en dat er geen redenen zijn om daarvan af te wijken. Zodoende is reclamant niet door ons benaderd om eventuele plannen verder uit te werken. Van een onzorgvuldige behandeling is geen sprake.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze deels gegrond. Wij stellen voor de bestemming Bedrijf van het perceel Lekdijk West 55/55a aan de achterzijde van het

bouwwlak, zoals dat is opgenomen in het geldende plan, met maximaal 20 meter te verruimen. Daarnaast stellen wij voor een aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – loonbedrijf van categorie 3.1' op te nemen.

Reclamant 58

a) Deze zienswijze is een aanvulling op de zienswijze als samengevat en beantwoord onder nummer 57.

Reclamant is eigenaar van de gronden op het perceel Lekdijk West 55/55a en exploiteert ter plaatse een bedrijf dat gericht is op de agrarische sector, grondwerken en civieltechnisch werk. Er is een toenemende behoefte aan passende, functionele gebruiks- en stallingsruimte op het perceel aan de Lekdijk West. Indien het reeds bestaande en voor de bedrijfsvoering ingerichte terrein bij de bestemming Bedrijf wordt betrokken, dan zal sprake zijn van een win-winsituatie, aldus reclamant.

Reactie

Zoals wij hiervoor reeds hebben aangegeven, is een verdere uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten van reclamant op de locatie Lekdijk West 55/55a niet in overeenstemming met ons ruimtelijk beleid. Een groot deel van het aan de achterzijde ingerichte en gebruikte terrein is bovendien strijdig met het geldende bestemmingsplan en zal niet gelegaliseerd worden. Enkel de eerder toegezegde aanpassing direct achter de loods, zo'n 20 meter, wordt meegenomen in dit bestemmingsplan.

b) Opgemerkt wordt dat het perceel Lekdijk West 55/55a grotendeels omsloten wordt door woningen, met dien verstande dat enkele van die percelen in het geldende bestemmingsplan nog als Agrarisch zijn bestemd. Hoewel de ontsluiting van het perceel plaatsvindt via de Lekdijk West en dit tot op heden geen issues oplevert, acht reclamant het wenselijk om de impact op omliggende woningen te verminderen. Met een uitbreiding van het bedrijfsterrein tot aan de Tiendweg, kan hierin worden voorzien. Immers, door een ontsluiting op de Tiendweg, die feitelijk al aanwezig is, zal minder zwaar landbouwverkeer van de Lekdijk West gebruik hoeven te maken.

Reactie

Verwezen wordt naar de algemene toelichting op uitbreidingen van niet agrarische bedrijven en naar de hiervoor gegeven reacties, met name die onder 57 sub b. Aanvullend wordt opgemerkt dat de bestemmingswijzigingen van de aangrenzende percelen, van Agrarische doeleinden (A) naar Wonen, geen belemmering opleveren voor de bedrijfsvoering van reclamant. Bedrijfswoningen van derden waren immers, net als burgerwoningen, gevoelige bestemmingen waarmee rekening dient te worden gehouden. Voorts is ook de agrarische bestemming van het perceel Lekdijk West 55/55a gewijzigd in Wonen.

c) Met het oog op de invoering van de Omgevingswet, waarin het "ja, mits-" principe is opgenomen, verwacht reclamant dat de gemeente Lopik bereid is om de uitbreiding van 2.500 m² te faciliteren. Bij reclamant bestaat bereidheid om aan voorwaarden als een landschappelijke inrichting en ruimtelijke kwaliteitsverbetering te voldoen.

Reactie

Verwezen wordt wederom naar de algemene toelichting op uitbreidingen van niet agrarische bedrijven en naar de hiervoor gegeven reacties. Verder merken wij op dat wij op basis van de nota LopikMEerwaard al ruim 10 jaar een zekere “ja, mits”- houding aannemen en dat wij graag meedenken over ontwikkelingen in het landelijk gebied, alleen betekent dat niet dat aan alle initiatieven medewerking kan worden verleend. Zoals eerder vermeld achten wij de locatie Lekdijk West 55/55a niet geschikt voor een uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten. Voor groei van de bedrijfsactiviteiten zal naar alternatieven gezocht moeten worden.

d) Hoewel in de reactie op de inspraak wordt erkend dat buitenopslag is toegestaan op het bouwperceel, vindt reclamant dat zijn belangen niet zorgvuldig zijn behandeld en dat de reactie van de gemeente onvoldoende is gemotiveerd. Zo acht reclamant het argument dat “het perceel al ver in het open landschap ligt” geen valide argument. Er dient gekeken te worden naar de mogelijkheden op grond van het provinciaal- en gemeentelijk beleid, waarbij reclamant een reëel toekomstperspectief dient te worden geboden. Er is niet sec behoefte aan meer buitenopslag, maar aan een functionele- en verantwoorde bedrijfslocatie, aldus reclamant.

Reactie

Verwezen wordt naar onze algemene toelichting op uitbreidingen van niet agrarische bedrijven en de hiervoor gegeven reacties. Bovendien wijzen wij er op dat in de zone tussen de Tiendweg en de Lekdijk West er slechts één perceel is dat over de gehele diepte is verhard en dat aan de zijde van de Tiendweg voor opslag en stalling wordt gebruikt, namelijk het perceel van reclamant. Aldus hebben wij vastgesteld dat sprake is van een perceel dat al ver in het waardevolle en te beschermen open polderlandschap ligt. Het provinciaal en gemeentelijk beleid bieden ons geen handvatten om een uitbreiding van het bedrijf van reclamant op deze locatie te faciliteren, noch zijn wij op grond van dat beleid verplicht om reclamant een reëel toekomstperspectief te bieden. Met het nieuwe bestemmingsplan consolideren wij de huidige planologische regeling en zijn wij bereid een klein deel van de opslag en stalling direct achter de loods te legaliseren, aangezien enige manoeuvreer- en opslagruimte door ons aanvaardbaar en nodig wordt geacht. Dat valt nog te verantwoorden. Indien er behoefte is aan een meer functionele- en verantwoorde bedrijfslocatie, dan zal naar alternatieven gezocht moeten worden.

e) Indien vanwege het conserverende karakter van het bestemmingsplan geen directe medewerking wordt verleend aan het verzoek van reclamant, dan is het ook een optie om hiervoor een binnenplanse regeling zoals een wijzigingsbevoegdheid op te nemen.

Reactie

Voor een uitbreiding van het bedrijf van reclamant kunnen wij geen wijzigingsbevoegdheid opnemen. Hiervoor hebben wij uiteengezet hoe wij de situatie en het verzoek van reclamant hebben afgewogen.

f) Aanvullend wijst reclamant op het bepaalde in artikel 9.7 lid 1 sub b van de Interim Omgevingsverordening van de provincie Utrecht, dat een uitbreiding van het bestemmingsvlak mogelijk maakt indien sprake is van een economische noodzaak. Gesteld wordt dat die noodzaak in de zienswijze (deels) inzichtelijk is gemaakt.

Reactie

De ruimte die artikel 9.7 lid 1 sub b van de Interim Omgevingsverordening biedt, is in artikel 4.3.3 van dit bestemmingsplan overgenomen.

g) Verder wordt verzocht de bestemming Wonen van het perceel Lekdijk West 50 te wijzigen in een bestemming Bedrijf, met voor de loods tenminste een aanduiding 'opslag'. Tevens dient de achterlijn van het bestemmingsvlak gelijk getrokken te worden. Reclamant acht dit aanvaardbaar op grond van artikel 9.9 van de Interim Omgevingsverordening, dat in lid 1 onder b ruimte biedt om van de sloopeis af te wijken. Bovendien is het huidige terrein reeds landschappelijk ingepast, waarmee het corrigeren van de grens van het bestemmingsvlak verantwoord is.

Reactie

Verwezen wordt naar de reacties die wij onder 56 hebben gegeven.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

Reclamant 59

a) De zienswijze heeft betrekking op de woning op het perceel Lopikerweg Oost 103c, die als agrarische bedrijfswoning is opgericht. Omdat het nu mogelijk is deze woning een bestemming plattelandswoning te geven, verzoekt reclamant dat te doen zodat er geen belemmering kan optreden voor het agrarisch bedrijf van reclamant.

Reactie

Voor de woning op het perceel Lopikerweg Oost 103c is in het geldende bestemmingsplan een bestemming Woondoeleinden (W) opgenomen. Planologisch juridisch gezien is dus geen sprake (meer) van een agrarische bedrijfswoning, maar van een 'gewone' burgerwoning waarmee het naastgelegen agrarisch bedrijf al sinds 2007 rekening dient te houden. Ons is niet gebleken dat zich in de huidige situatie belemmeringen voordoen. Zodoende stemmen wij niet in met het verzoek van reclamant om deze woning als plattelandswoning aan te duiden.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

Reclamant 60

a) Reclamant heeft geconstateerd dat het agrarisch bedrijf op het perceel Lopikerweg Oost 109 niet meer is bestemd als Agrarisch, terwijl dat altijd zo is geweest en er nog steeds agrarische activiteiten plaatsvinden. Graag zou reclamant hierover spreken met iemand van de gemeente.

Reactie

Voor de gronden van het perceel Lopikerweg Oost 109 is een bestemming Wonen opgenomen. Hoewel wij begrijpen dat reclamant kennelijk verzoekt om de agrarische bestemming te behouden, is uit onze inventarisatie gebleken dat al langere tijd geen sprake meer is van een reëel agrarisch bedrijf. Tijdens de inventarisatie kwam namelijk naar voren dat enkel nog hobbymatig schapen werden gehouden. Met de bestemming Wonen en de nadere aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf' is hobbymatig agrarisch gebruik toegestaan. In artikel 1 van de planregels is bepaald dat het daarbij gaat om het houden van vee onder de grens van een inrichting als bedoeld in de Wet milieubeheer. De zienswijze van reclamant geeft ons geen aanleiding om de bestemming te wijzigen.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

Reclamant 61

a) Reclamant exploiteert een melkveehouderij, loonbedrijf en bouwbedrijf aan de Lopikerweg Oost 109a/111a te Lopik. Binnen de inrichting worden circa 140 melkkoeien en 65 stuks jongvee gehouden. In de melkveehouderijsector is sprake van de nodige veranderingen, onder andere mechanisatie en schaalvergroting. Het is dan ook van belang dat melkveebedrijven voldoende ruimte krijgen voor de onderneming en dat hiermee rekening wordt gehouden. Om in de toekomst de gewenste ontwikkelingen op het perceel van reclamant door te voeren, is het niet wenselijk dat op het gehele perceel Lopikerweg Oost 109 een bestemming Wonen wordt opgenomen. Die bestemming maakt het immers mogelijk dat binnen de geurcirkel van reclamant wordt gebouwd. Verzocht wordt om het bewoonbare oppervlak te beperken tot de bestaande lintbebouwing.

Reactie

Gelijk zoals reclamant opmerkt, is voor het naastgelegen perceel Lopikerweg Oost 109 een bestemming Wonen met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf' opgenomen. Daarbij is uitgegaan van het oude bouwvlak dat bij de agrarische bestemming behoorde. Hoewel de bestaande woningen op het perceel Lopikerweg Oost 109 zich aan de voorzijde bevinden en die zijn vastgelegd met een aanduiding 'aaneengebouwd', biedt het plan in theorie mogelijkheden om in de bijgebouwen op het achtererf een geurgevoelig object te realiseren. Bijvoorbeeld een bed & breakfast. Om dit te voorkomen, stellen wij voor om een nadere aanduiding 'specifieke vorm van wonen – geurgevoelig object uitgesloten' op te nemen voor de achterste helft van het perceel Lopikerweg Oost 109. Hiervoor dient tevens een specifieke gebruiksregel in artikel 23.4 van de planregels te worden opgenomen.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze gegrond. Wij stellen voor om een nadere aanduiding 'specifieke vorm van wonen – geurgevoelig object uitgesloten' op te nemen evenals een bijbehorende gebruiksregel in artikel 23.4 van de regels.

Reclamant 62

a) Reclamant is het niet eens met de benoeming van de woning op het perceel Lopikerweg Oost 114a. De woning is aangeduid als 'specifieke vorm van wonen – stacaravan'. Bij de vergunningverlening in december 2015 is verteld dat als er een nieuw bestemmingsplan zou komen, de woning onder de bestemming Wonen zou vallen.

Reactie

Het gehele perceel Lopikerweg Oost 114a en 115 is bestemd als Wonen. Ten aanzien van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – stacaravan' is uitgegaan van de planregeling zoals die met het bestemmingsplan Lopikerweg Oost 115 in oktober 2015 is vastgesteld, vanzelfsprekend zijn dezelfde bouwmogelijkheden overgenomen (zie het bepaalde in artikel 23.2.1 sub v van de planregels). In de toelichting op het in 2015 vastgestelde plan wordt verder gesproken over 'een tweede woning in de vorm van een stacaravan'. Daarvoor hebben wij in december 2015 een vergunning verleend. Dat in de begeleidende brief is gesproken over 'woning' en niet over 'stacaravan' doet hieraan niets af, uit de omgevingsvergunning blijkt genoegzaam waarvoor vergunning is verleend. Oftewel, het plan voorziet in een bestemming Wonen voor het perceel Lopikerweg Oost 114a en de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden worden gerespecteerd.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

Reclamant 63

a) Voor het perceel Lopikerweg Oost 115 geldt dat de plangrens gelijk is aan de erfrens tussen Lopikerweg Oost 115 en Lopikerweg Oost 114. Het gehele perceel van reclamant was opgenomen in het plan voor het landelijk gebied. In het ontwerpbestemmingsplan ligt het grootste deel van het perceel in het plangebied, maar het overige deel in het plan van de kernen.

Reclamant denkt dat dit is veroorzaakt door een foutieve handeling. De tuinen van Hof van Batuwe 5 – 13 zijn uit het plan verwijderd en de plangrens is verplaatst. Hierbij is waarschijnlijk de lijn ter hoogte van het perceel van reclamant automatisch mee verplaatst. Verzocht wordt om dit te herstellen en de plangrens weer conform de huidige situatie op te nemen. In een bijgevoegde tekening heeft reclamant dit aangegeven.

Reactie

Reclamant merkt terecht op dat abusievelijk een deel van de gronden van het perceel met het kadastrale nummer 1404 buiten het ontwerpbestemmingsplan zijn gelaten. Het gaat om de zuidwestelijke hoek van het perceel. Wij zullen deze gronden bij het plangebied betrekken en net als de omliggende gronden van reclamant bestemmen als Agrarisch.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze gegrond. Wij stellen voor het plangebied aan te passen en de gronden te voorzien van een bestemming Agrarisch.

Reclamant 64

a) Reclamant is eigenaar van het perceel Lopikerweg Oost 119. Voorheen was op dit perceel een agrarisch bedrijf gevestigd, reclamant stalt hier nu machines en er vindt opslag van hooi plaats ten behoeve van zijn eigen agrarisch bedrijf. Aan de hand van luchtfoto's en een oude plankkaart geeft reclamant aan dat er veel bebouwing aanwezig was en dat het perceel een agrarische bestemming had. Echter, in 2007 is dit omgezet naar Wonen en is een aantal gebouwen onder het overgangsrecht gebracht.

Gesteld wordt dat het enkel is toegestaan om gebouwen en gebruik onder het overgangsrecht te brengen, indien er zicht is op beëindiging van gebruik of sloop van de bebouwing binnen de planperiode. Dat geldt op grond van vaste rechtspraak. De gebouwen hebben nu nog een functie en behoeven een opknapbeurt, maar ze worden niet verwijderd. Gelet hierop verzet reclamant zich tegen het opnieuw onder het overgangsrecht brengen van de gebouwen. Verzocht wordt om de gebouwen positief te bestemmen en het bouwvlak van de bestemming Wonen aan te passen zodat de bebouwing erbinnen komt te liggen.

Reactie

Voor het perceel Lopikerweg Oost 119 is in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming Wonen opgenomen, één en ander conform het geldende plan, met dien verstande dat de bestemming Wonen aan de achterzijde enkele meters is vergroot. Voor de gronden aan de westzijde van het perceel geldt nog een bestemming Agrarische doeleinden (A) zonder bouwvlak, in het ontwerpbestemmingsplan hebben wij die gronden bestemd als Tuin met een aanduiding 'landschapswaarden'.

Wij stellen vast dat de bestemmingsgrens van Wonen respectievelijk Tuin, in de lengterichting, over bestaande bebouwing loopt. Omdat het grootste deel van die bebouwing binnen de bestemming Wonen valt, stellen wij voor de bestemming Wonen aan de westzijde zodanig te vergroten dat die bebouwing er geheel binnen zal vallen.

Ten aanzien van de vrijstaande bebouwing in de noordwesthoek van het perceel zijn wij evenwel van mening dat het ruimtelijk niet gewenst is om de bestemming aan te passen. De loods is niet positief bestemd in het geldende bestemmingsplan, terwijl de situering en de staat van dit gebouw een aanmerkelijke ruimtelijke uitstraling hebben. Verder verwachten wij dat deze loods alsnog binnen de planperiode van dit plan (20 jaar) zal verdwijnen. Zodoende achten wij het gerechtvaardigd om deze bebouwing opnieuw onder het overgangsrecht te brengen. Daarbij geven wij reclamant in overweging om gebruik te maken van de saneringsregeling als opgenomen in artikel 23.3.1 van de regels.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze deels gegrond. Wij stellen voor de bestemming Wonen aan de westzijde van het perceel Lopikerweg Oost 119 te verruimen.

Reclamant 65

a) Reclamant exploiteert op het perceel Lopikerweg Oost 137 een gemengd agrarisch bedrijf. Naast legkippen wordt er melkvee gehouden, waarbij het hoofdkomen door de legkippen wordt gevormd. In combinatie met een op de verbeelding weergegeven functieaanduiding is in de regels echter bepaald dat het gaat om een 'intensieve neventak'. Dat komt niet overeen met de feitelijke situatie, noch schrijft het geldende plan dit zo voor.

Verzocht wordt om de planregeling aan te passen zodat geen onderscheid wordt gemaakt in nevenactiviteit ten aanzien van de intensieve veehouderij.

Reactie

Voor de gronden van het perceel Lopikerweg Oost 137 is in het ontwerpbestemmingsplan een bestemming Agrarisch met een functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – grondgebonden veehouderij en intensieve veehouderij' opgenomen. Deze aanduiding is aangepast als gevolg van de inspraakreactie van reclamant. In artikel 3.1 sub f van de regels is bepaald dat, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden veehouderij en intensieve veehouderij' een grondgebonden veehouderij met intensieve neventak is toegestaan. Wij kunnen reclamant volgen in het betoog dat deze omschrijving geen recht doet aan de feitelijke en reeds toegestane situatie. Het geldende plan maakt dat onderscheid niet. Wij stellen voor om de bepaling van artikel 3.1 sub f van de planregels te wijzigen in: "een grondgebonden veehouderij in combinatie met een intensieve veehouderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden veehouderij en intensieve veehouderij'". Aanvullend wordt opgemerkt dat deze aanduiding op twee agrarische percelen in het plangebied is gelegd. Omdat beide situaties met elkaar vergelijkbaar zijn, wordt het niet nodig geacht om te bepalen dat het om een intensieve neventak gaat.

b) Reclamant merkt op dat in de plantoelichting de doelstelling van het plan is opgenomen. Zo is aangegeven dat het recreatief en toeristisch potentieel verder ontwikkeld kan worden. Daarnaast dienen bestaande agrarische bedrijven voldoende ontwikkelingsruimte te krijgen om zich verder te kunnen ontwikkelen.

Reclamant kan instemmen met deze beleidsvoornemens. Verder wil reclamant met zijn bedrijf kunnen meebewegen om te kunnen voldoen aan de wet- en regelgeving en om het maatschappelijk draagvlak voor de sector te versterken. Daarover treedt reclamant graag in overleg met de gemeente. In dat verband merkt reclamant op dat de in de plantoelichting opgenomen opsomming voor nevenfuncties niet één op één in de regels zijn overgenomen. Gesteld wordt dat hierdoor juist een rem wordt gezet op de eigen beleidsvoornemens.

Reactie

In de planregels is allereerst in artikel 3.1 sub ah een opsomming gegeven van nevenfuncties die binnen het bouwvlak bij recht worden toegestaan. Daarnaast is in artikel 3.5.2 van de regels de bevoegdheid opgenomen om met een afwijking van het bestemmingsplan bepaalde nevenfuncties toe te staan. Indien wij deze bepalingen vergelijken met de regeling zoals die in artikel 26 van het geldende bestemmingsplan is opgenomen, dan is onze conclusie dat de huidige planregeling grotendeels is overgenomen in het nieuwe plan. Daarbij dient te worden opgemerkt dat er de afgelopen 15 jaar verschillende wijzigingen zijn geweest in zowel wet- en regelgeving als het ruimtelijke beleid, als gevolg waarvan ook een aantal aanpassingen in het plan is doorgevoerd. Niet alles kan bij het oude blijven. Omdat wij willen voorkomen dat een nieuwe, ruimtelijk aanvaardbare nevenactiviteit niet valt onder één van de activiteiten die in de opsommingen staan vermeld, stellen wij voor om in artikel 3.5.2 de mogelijkheid te bieden om naar aard en uitstraling vergelijkbare nevenactiviteiten eveneens toe te staan.

c) Reclamant had de gemeente eerder plannen bekend gemaakt ten aanzien van recreatie en toerisme (nachtverblijf en kleinschalig kamperen). Nadat daarvoor vergunning was

verleend, is die weer ingetrokken omdat er geen gebruik van was gemaakt. Inmiddels zijn die plannen weer wat concreter. Reclamant ziet graag dat het hebben van een recreatief nachtverblijf en kleinschalig kamperen als direct recht wordt opgenomen.

Reactie

In de tweede herziening van het plan Landelijk gebied is recreatief nachtverblijf op gronden met een agrarische bestemming mogelijk gemaakt door middel van een vrijstelling, tegenwoordig een afwijkingsbevoegdheid. De regeling in artikel 3.5.2 van de regels bestendigt dat en wij hebben onvoldoende aanleiding om die functie nu bij recht mogelijk te maken. Niettemin, wij stellen ook vast dat een kampeerboerderij bij recht is toegestaan, evenals kleinschalig kamperen, terwijl de nevenfunctie van een kampeerboerderij nu in artikel 3.5.2 van de regels is opgenomen en kleinschalig kamperen enkel daar waar het is aangeduid (zie artikel 3.1 sub r). Wij passen dit aan door zowel kampeerboerderij als kleinschalig kamperen in artikel 3.1 sub ah van de regels op te nemen. De regeling van artikel 3.1 sub r komt daarmee te vervallen.

d) Daarnaast zou reclamant ruimte willen bieden aan camperplaatsen. Voor sommige locaties in het plangebied is daarvoor een specifieke regeling opgenomen. Gelet op de beleidsvoornemens had het in de rede gelegen om een algemene regeling voor camperplaatsen ter plaatse van agrarische bouwpercelen op te nemen. Reclamant ziet graag dat voor zijn perceel zo'n aanduiding wordt opgenomen. In een afbeelding heeft reclamant de gewenste locatie voor camperplaatsen weergegeven.

Reactie

Wij merken dat er steeds meer behoefte is aan nieuwe camperplaatsen in het plangebied. Voor een tweetal locaties in het plangebied is hiervoor reeds een aanduiding opgenomen. Enerzijds betreft dat een bestaande situatie. Anderzijds is sprake van een nieuwe situatie waarvoor een inrichtingsplan is opgesteld. Om met een reguliere procedure medewerking te kunnen verlenen aan nieuwe initiatieven, stellen wij voor om aan artikel 3.5.2 van de regels de nevenfunctie 'recreatief nachtverblijf in de vorm van camperplaatsen' op te nemen. Indien wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden, dan komt reclamant hiervoor in aanmerking.

e) Buiten het bouwvlak, achter de stal, ligt een opslag voor mest en voer. In het plan is op meerdere locaties gewerkt met een aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – mest en voeropslag'. Verzocht wordt om die aanduiding hier ook op te nemen.

Reactie

Aan de achterzijde van het bouwvlak van het perceel Lopikerweg Oost 137 is inderdaad sprake van een opslag voor mest en voer. Gelet op de elders in het plangebied toegepaste systematiek om voor zulke gevallen een aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – mest en voeropslag' op te nemen, stemmen wij in met het verzoek van reclamant om ook deze aan te duiden.

f) Reclamant vraagt zich af hoe de gemeente wenst om te gaan met de agrarische bedrijven. Is er ruimte voor verdere schaalvergroting of moeten ontwikkelmogelijkheden in de verbreding worden gezocht? Reclamant ziet graag dat de visie van de gemeente Lopik beter tot uitdrukking komt in de plantoelichting en de regels. De agrarische sector staat

immers onder allerlei maatschappelijke druk, er is behoefte aan een bestuur dat zich hard maakt voor de sector en ook ruimtelijke mogelijkheden schept, stelt reclamant.

Reactie

Vooruitlopend op het nieuwe bestemmingsplan heeft de gemeenteraad het beleidsdocument “Visie op de Linten” vastgesteld. Hierin is in hoofdstuk 8 ook het toekomstperspectief van de landbouw beschreven. Door landelijke ontwikkelingen, zoals de discussie omtrent stikstof, zijn de lokale beleidskeuzes wel erg beperkt inmiddels. Dit bestemmingsplan is dan ook een invulling van de vastgestelde visie waarbij we gedwongen zijn zoveel mogelijk rekening te houden met landelijke ontwikkelingen. In het MER wordt daar uitvoerig op ingegaan.

g) Het bouwvlak van het bedrijf van reclamant is 1,5 hectare, uitbreiding hiervan zal een langdurige en kostbare aangelegenheid worden. Reclamant voorziet wel dat een aanpassing / vervorming van het bouwvlak nodig zal zijn, onder andere vanwege nieuwe wetgeving. In het geldende plan is in artikel 24 lid 7 een regeling opgenomen voor het overschrijden van de bouwvlakken, alleen is die niet in het ontwerp opgenomen. Verzocht wordt om deze regeling weer op te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan.

Reactie

In het geldende bestemmingsplan zijn in de artikelen 23 (landschappelijke openheid, lid 5, 6 en 7), 24 (grootschalig agrarisch, lid 6, 7 en 8) en 25 (kleinschalig agrarisch, lid 6, 7 en 8) bepalingen opgenomen om agrarische bouwvlakken te vergroten, agrarische bouwvlakken te overschrijden en melkstallen buiten het agrarisch bouwvlak te realiseren. In al deze bepalingen gaat het om een wijzigingsbevoegdheid en twee vrijstellingsbevoegdheden. Al deze bevoegdheden (van het college van burgemeester en wethouders) zijn aan de nodige voorwaarden gebonden.

Het ontwerpbestemmingsplan bevat in artikel 3.6.1 van de regels een wijzigingsbevoegdheid voor het vergroten dan wel veranderen van het agrarisch bouwvlak. Net als in het geldende plan dient aan een aantal voorwaarden te worden voldaan. Met deze regeling is het mogelijk om het bouwvlak van het bedrijf van reclamant aan te passen. Voorts is in artikel 3.3.2 van de planregels de bevoegdheid opgenomen om af te wijken van het bestemmingsplan en toe te staan dat sleufsilos, kuilvoerplaten en mestplaten buiten het agrarisch bouwvlak worden gerealiseerd. Ook deze bevoegdheid kan toegepast worden indien aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Weliswaar is deze regeling wat beperkter van opzet dan die in het geldende plan, waarin niet is aangegeven voor welk bouwwerk het bouwvlak overschreden mag worden, doch wij zijn van mening dat met de afwijkingsbevoegdheid van artikel 3.3.2 in voldoende binnenplanse flexibiliteit wordt voorzien. Daarbij is van belang dat in het plan voor alle agrarische ‘huispercelen’ in een agrarisch bouwvlak is voorzien waarbinnen de bebouwing gerealiseerd mag worden, ruimtelijk wordt primair op (de ontwikkelmogelijkheden van) het bouwvlak gestuurd. Onder andere de belangen van een goede landschappelijke inpassing en het behoud van cultuurhistorische waarden geven aanleiding om zorgvuldig met nieuwe bebouwing in het plangebied om te gaan. In gevallen waarin het noodzakelijk is om bouwvlakken verder te vergroten en/of te overschrijden met gebouwen, zal tenslotte maatwerk toegepast moeten worden.

Al met al stemmen wij niet in met het verzoek om de regeling van artikel 24 lid 7 van het geldende bestemmingsplan één op één over te nemen (NB. voor het perceel van reclamant geldt overigens de bepaling van artikel 25 lid 7).

h) Door schaalvergroting zijn er gebouwen leeg komen te staan. Het formaat van die bebouwing is niet meer passend bij de huidige bedrijfsvoering. Die gebouwen hebben vaak nog wel een bepaalde cultuurhistorische waarde, het zou goed zijn om die te behouden ten behoeve van andere functies. In dat kader merkt reclamant op dat het beleid van de overheid steeds meer richting een circulaire landbouw gaat, waarvoor ook een taskforce is opgezet. Daarnaast wordt gesproken over plattelandsvernieuwing, waarbij er een plek moet zijn voor pioniers, voedsel van dichtbij, een plek voor eigenketens en kringlopen. Al deze aspecten komen niet terug in de toelichting van het bestemmingsplan, aldus reclamant.

Reactie

Het bestemmingsplan schrijft niet voor hoe de agrarische bedrijfsvoering uitgevoerd moet worden. Naar ons idee bieden de planologische mogelijkheden van dit bestemmingsplan voldoende ruimte om ook de hedendaagse thema's een plek te geven. Hierbij kan het wel zijn dat er een afweging gemaakt moet worden tussen belangen. De sloop van bestaande bebouwing om daardoor binnen het bouwvlak nieuwe bebouwing op te kunnen richten, welke voldoet aan de hedendaagse milieueisen, is er daar één van. Cultuurhistorie is dan ondergeschikt aan het milieubelang.

i) Reclamant ziet graag dat een doorkijk wordt gegeven naar de toekomst van de (lokale) landbouw. Hoe ziet de gemeente de landbouw in de gemeente Lopik over 20-30 jaar en wat gaat de gemeente doen om dat te faciliteren? En hoe gaat de gemeente om met vrijkomende agrarische bebouwing? Ondanks dat in het plan een aantal nevenactiviteiten is genoemd, zijn die alweer 20 jaar geleden bedacht en is behoefte aan een herijking, aldus reclamant. In het plan dient meer rekening te worden gehouden met de multifunctionele landbouw in de breedste zin van het woord.

Reactie

Verwezen wordt naar onze reacties onder sub f en h.

j) Artikel 3.4.7 van de planregels betreft een één op één overname van het geurbeleid dat een aantal jaar geleden is vastgesteld. Reclamant ziet graag dat dit geurbeleid ook van toepassing wordt op ontwikkelingen bij de overige bestemmingen. Nu worden agrarische bedrijven niet beschermd tegen het oprichten van geurgevoelige objecten binnen de geurcontouren van een agrarisch bedrijf. Zodoende worden agrarische bedrijven op slot gezet. In dit verband wordt verwezen naar artikel 26 van de tweede herziening van het geldende bestemmingsplan.

Reactie

Wij begrijpen dat reclamant het verzoek doet om een vergelijkbare regeling op te nemen voor nieuwe geurgevoelige objecten nabij agrarische bouwvlakken, maar zo'n bepaling achten wij niet doelmatig. Ten eerste is het bestemmingsplan consoliderend van aard en liggen vrijwel alle woningen in het plangebied vast, de bestaande situatie wordt geconserveerd. Ten tweede bevinden de meeste emissiepunten van agrarische bedrijven

zich meer aan de achterzijde van de agrarische bouwvlakken en niet in de zone van het bebouwingslint met woningen. Aan de voorzijde van de agrarische bouwvlakken vinden verder haast geen ontwikkelingen meer plaats. Kortom, de toegevoegde waarde van een vergelijkbare bepaling voor nieuwe geurgevoelige objecten zal beperkt zijn. Bij grotere ontwikkelingen zal een ruimtelijke procedure nodig zijn en wordt het aspect geur in de planvorming betrokken.

k) Reclamant vindt het vreemd dat geen regeling is opgenomen om een bedrijfswoning om te zetten naar een plattelandswoning. In het ontwerp zijn diverse woningen aangemerkt als plattelandswoning, een binnenplanse regeling hiervoor mist echter.

Reactie

Gewezen wordt op het bepaalde in artikel 3.5.1 van de planregels.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze deels gegrond. Ten eerste stellen wij voor om de bepaling van artikel 3.1 sub f van de planregels te wijzigen in: “een grondgebonden veehouderij in combinatie met een intensieve veehouderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden veehouderij en intensieve veehouderij'. Ten tweede stellen wij voor om artikel 3.5.2 van de planregels aan te passen zodat ook nevenactiviteiten worden toegestaan die naar aard en uitstraling vergelijkbaar zijn met de reeds toegestane activiteiten. Ten derde stellen wij voor om de nevenactiviteit ‘kampeerboerderij’ uit de opsomming van artikel 3.5.2 te halen en op te nemen in de opsomming van artikel 3.1 sub ah. Ten vierde stellen wij voor om ‘kleinschalig kamperen’ toe te voegen aan artikel 3.1 sub ah en de regeling van artikel 3.1 sub r te verwijderen. Ten vijfde stellen wij voor om aan artikel 3.5.2 de nevenfunctie ‘recreatief nachtverblijf in de vorm van camperplaatsen’ op te nemen. Ten zesde stellen wij voor om aan de achterzijde van het bouwvlak van het perceel Lopikerweg Oost 137 een aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – mest en voeropslag’ op te nemen.

Reclamant 66

a) De zienswijze van reclamant heeft betrekking op de grens van het bouwvlak van Lopikerweg Oost 157. Aan de rechterbovenkant loopt die grens niet recht, maar in een deukje waardoor dit onhandig is in de bouwmogelijkheden. Verzocht wordt om deze lijn vanaf de erfafscheiding evenwijdig met de andere kant te laten lopen. In een bijlage heeft reclamant dit verduidelijkt.

Reactie

Voor het perceel Lopikerweg Oost 157 is een bestemming Agrarisch met een bouwvlak opgenomen. Aan de oostzijde van het bouwvlak is inderdaad, zoals reclamant aangeeft, sprake van een deukje. In het geldende plan zit een vergelijkbaar deukje. Wij kunnen instemmen met het verzoek van reclamant om de grens van het bouwvlak hier recht te trekken.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze gegrond. Wij stellen voor om de grens aan de oostzijde van het bouwvlak gelijk te trekken.

Reclamant 67

a) Reclamant is eigenaar van het perceel Lopikerweg Oost 17a. Over de voorgenomen ontwikkeling van dit perceel is overleg geweest met de gemeente Lopik en is ook een overeenkomst gesloten. Gebleken is echter dat het opgenomen bouwvlak van onvoldoende omvang is. Immers, de overeengekomen extra vierkante meters aan bebouwing passen niet in het op de verbeelding weergegeven bouwvlak, zelfs de bestaande bebouwing past hier niet in. Het lijkt erop dat twee systematieken door elkaar heen lopen, aangezien de maatvoering van het maximum oppervlak aan bebouwing wel over de gehele bestemming Bedrijf is gelegd. Verzocht wordt om het bouwvlak te laten vervallen dan wel het bouwvlak zodanig aan te passen dat de voorgenomen plannen gerealiseerd kunnen worden.

Reactie

Voor de gronden van het perceel Lopikerweg Oost 17a is in het ontwerpbestemmingsplan een bestemming Bedrijf met een functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – transportbedrijf van categorie 3.2' opgenomen. Hiermee is het transportbedrijf positief bestemd. Voor de bebouwing is naast een bouwvlak tevens een maximum oppervlakte van 1.054 m² op de verbeelding weergegeven.

Wij stellen vast dat met de maatvoering van 1.054 m² de met reclamant gesloten overeenkomst is verwerkt in het plan. Echter, terecht wordt opgemerkt dat het op de verbeelding weergegeven bouwvlak geen ruimte biedt voor de overeengekomen extra bebouwing, terwijl zelfs de bestaande bebouwing niet geheel binnen het bouwvlak valt. Vanzelfsprekend is dat niet de bedoeling. Omdat de situering van zowel de huidige bebouwing als de nieuwe bebouwing voldoende wordt geborgd door een nog op te nemen voorwaardelijke verplichting, stellen wij voor om het bouwvlak van het perceel Lopikerweg Oost 17a te verwijderen.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze gegrond. Wij stellen voor om het op de verbeelding opgenomen bouwvlak voor het perceel Lopikerweg Oost 17a te verwijderen.

Reclamant 68

a) Reclamant is eigenaar van het perceel Lopikerweg Oost 198c. Het betreft een verhard perceel dat 7.720 m² groot is en dat wordt gebruikt voor de opslag van units, directieketen en caravans. In het ontwerpbestemmingsplan is hiervoor een bestemming Bedrijf opgenomen en is een maximum oppervlakte van 360 m² toegestaan. Verzocht wordt allereerst om een aanduiding 'opslag' als bedoeld in artikel 4.1 onder m van de planregels op te nemen. Anders is niet zonder meer duidelijk dat ter plaatse opslag van units is toegestaan. Dat type bedrijf is immers niet opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten. In dit verband wordt opgemerkt dat reclamant het perceel in 1986 heeft gekocht en dat het toen al geheel was verhard. In twee brieven van 2014 heeft de

gemeente bevestigt dat het stallen van units op grond van het overgangsrecht is toegestaan.

Reactie

Voor de gronden van het perceel Lopikerweg Oost 198c is een bestemming Bedrijf opgenomen, met een functieaanduiding wordt een bedrijfswoning uitgesloten. Op grond van artikel 4.1 onder a van de planregels zijn bedrijven tot en met categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten toegestaan. Ten opzichte van het geldende plan biedt deze planregeling wat meer flexibiliteit, maar reclamant merkt terecht op dat caravanstalling en de opslag van units niet voorkomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten. Omdat wij in het verleden expliciet hebben aangegeven dat uitsluitend de opslag van units onder het overgangsrecht viel, zou met een algemene aanduiding 'opslag' meer ruimte worden geboden voor opslagactiviteiten. Dat achten wij, mede gelet op de voorgeschiedenis, niet gewenst. Om te voorkomen dat discussies zouden ontstaan over het gebruik van het perceel, stellen wij voor om een aanduiding 'caravanstalling en opslag van units' op te nemen op de verbeelding en in artikel 4.1 van de planregels.

b) Verder dient een aanduiding opgenomen te worden voor de caravanstalling. Die is al toegestaan op grond van het geldende plan, waarin een bestemming Bedrijfsdoeleinden met een aanduiding caravanstalling is opgenomen. Aldus wordt de bestaande situatie gewaarborgd.

Aanvullend hierop wordt gesteld dat het gebruik van het perceel voor buitenopslag in overeenstemming is met de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Er is een grote behoefte aan stalling. In de winter worden de caravans van Klein Scheveningen hier opgeslagen.

Reactie

Zoals wij in onze reactie onder a) hebben aangegeven, zullen wij ook een aanduiding voor de caravanstalling opnemen. Wat betreft de stelling van reclamant dat het gebruik van het perceel voor buitenopslag past binnen een goede ruimtelijke ordening, onder andere omdat er een grote behoefte is aan stalling, merken wij op dat alle ruimtelijk relevante aspecten dienen te worden afgewogen om te kunnen bepalen of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Onder andere de ligging van het perceel in het agrarisch landschap en de matige ontsluiting van het gebied maken dat zeker geen sprake is van een optimale ruimtelijke situatie. Niettemin, de bedrijfsactiviteiten van reclamant zijn voor ons een gegeven en worden gerespecteerd.

c) Op het perceel bevindt zich een loods die wordt gebruikt voor de stalling van boten. Hoewel die loods met de aangegeven maatvoering positief is bestemd, is bij de loods ook een bijgebouw van 150 m² gerealiseerd. Dat gebouw is vergunningsvrij, wat de gemeente Lopik ook per brief heeft bevestigd. Graag ziet reclamant dat een oppervlak van in totaal 510 m² wordt aangegeven.

Reactie

In onze brief van 27 november 2014 hebben wij inderdaad aangegeven dat het bijgebouw van 150 m² vergunningsvrij is, mits de overkapping zou worden verlaagd tot 3,0 meter. Omdat sprake is van een vergunningsvrij bouwwerk, is het niet nodig om het maximum oppervlak aan bebouwing aan te passen. Daarbij nemen wij ook in overweging dat het

aangegeven maximum oppervlak bepalend is voor de afwijkingsbevoegdheid om medewerking te verlenen aan een uitbreiding van bedrijfsbebouwing, zoals die in artikel 4.3.3 van de regels is opgenomen.

d) Tot slot doet reclamant het verzoek om de bouwmogelijkheden uit te breiden. Graag zou reclamant een loods van 2.000 m² plaatsen voor de stalling van caravans, boten, jetski's, vouwwagens, campers en klein materiaal voor vakantiedoeleinden. Er is een grote behoefte aan stalling en dit zou een mooie aanvulling zijn op de buitenopslag. Bovendien wordt het aanzicht van het terrein hiermee verbeterd.

Reactie

Wij begrijpen dat reclamant graag meer bouwmogelijkheden zou krijgen, alleen kunnen wij daaraan op basis van de ingediende zienswijze geen enkele medewerking verlenen. De genoemde toename van bedrijfsbebouwing wordt aangemerkt als een vorm van verstedelijking, terwijl het perceel van reclamant in het door de provincie aangewezen landelijk gebied ligt. Verder is de ontsluiting van het gebied matig en dient rekening te worden gehouden met alle ruimtelijk relevante belangen, zoals landschap, natuur en cultuurhistorie. Omdat geen sprake is van een concreet voornemen en ook niet is gemotiveerd dat de beoogde ontwikkeling past binnen alle beleidskaders, kunnen wij de ruimtelijke aanvaardbaarheid niet beoordelen.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze deels gegrond. Wij stellen voor een aanduiding 'caravanstalling en opslag van units' op te nemen op de verbeelding en in artikel 4.1 van de planregels.

Reclamant 69

a) Reclamant is eigenaar van het perceel Lopikerweg Oost 25. Naar aanleiding van de inspraakreactie is de grens van het bouwvlak met nummer 25a weliswaar aangepast, maar nog niet volledig conform het verzoek van reclamant. Ten onrechte is een deel van het oorspronkelijke bouwvlak bij dat van nummer 25a gevoegd.

Opgemerkt wordt dat het betreffende deel van het bouwvlak eerder bij de ruilverkaveling is betrokken, alleen is dit bij de vaststelling van het huidige plan veranderd. Reclamant heeft dit niet opgemerkt. Niettemin, volgend op de aanvraag van de ligboxenstal in 2001 is de ligging en omvang van het bouwvlak meermalen ter sprake gekomen. Verzocht wordt dan ook om het bouwvlak van Lopikerweg Oost 25 aan te passen.

Reactie

Gelijk zoals reclamant aangeeft, hebben wij het agrarisch bouwvlak van het perceel Lopikerweg Oost 25 aangepast nadat hierover een inspraakreactie was ingediend. Daarbij hebben wij evenwel niet onderkend dat de gronden, die aan de achterzijde van het naastgelegen perceel Lopikerweg Oost 25a liggen, ook in eigendom van reclamant zijn. Gelet op die eigendomssituatie en eerdere gesprekken die hierover met reclamant zijn gevoerd, achten wij het correct dat die gronden bij het agrarisch bouwvlak van Lopikerweg Oost 25 worden betrokken.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze gegrond. Wij stellen voor om de gronden met het kadastrale nummer 2345, die bij bouwvlak van Lopikerweg Oost 25a zijn betrokken, aan het bouwvlak van Lopikerweg Oost 25 worden toegevoegd.

Reclamant 70

a) Reclamant is eigenaar van enkele percelen aan de Lopikerweg Oost 34. Voor een groot deel geldt de bestemming Agrarisch, voor het perceel Lopikerweg Oost 34a is een bestemming Wonen van toepassing. Reclamant is voornemens om de locatie te transformeren naar een woon-werklocatie, die gepaard gaat met een kwaliteitsimpuls waarbij oude landschap ontsierende bebouwing verdwijnt. De plannen zijn nader uiteengezet in een bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing, een 'lightversie'. Aanvullend wordt opgemerkt dat de voorgenomen transformatie aansluit op de mogelijkheden voor vervolgfuncties die het geldende plan al biedt. Hierover heeft op 20 mei 2021 een constructief overleg met de gemeente plaatsgevonden. De plannen zijn echter nog niet dusdanig concreet uitgewerkt dat deze direct vertaald kunnen worden in het bestemmingsplan. Niettemin, wellicht kan hiermee wel rekening worden gehouden in het vast te stellen plan.

Reactie

Het nieuwe bestemmingsplan is consoliderend van aard en bevat weinig tot geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Voor het perceel Lopikerweg Oost 34 is dan ook een bestemming Agrarisch met een bouwvlak en een functieaanduiding 'grondgebonden veehouderij' opgenomen, conform het geldende bestemmingsplan. De woning op het perceel Lopikerweg Oost 34a is weer bestemd als Wonen.

Wij zijn bekend met de voornemens van reclamant om de locatie te herontwikkelen. Hierover hebben ook enkele gesprekken met ons plaatsgevonden. In de basis hebben wij een positieve grondhouding aangenomen over de herontwikkeling, maar de plannen dienen verder te worden uitgewerkt en er zullen afspraken met de gemeente gemaakt moeten worden. Met name de omvang van het te realiseren programma en de relaties met de omliggende percelen vormen belangrijke onderwerpen om nog knopen over door te hakken.

Gelet hierop is het voor ons niet mogelijk om nu de ruimtelijke aanvaardbaarheid te beoordelen, hetgeen reclamant al heeft aangegeven. Indien de planvorming concreet wordt uitgewerkt, daarover overeenstemming bestaat en er vervolgens een complete en sluitende ruimtelijke onderbouwing beschikbaar komt, dan zal voor deze herontwikkeling een eigen ruimtelijke procedure worden gestart.

b) Reclamant geeft aan dat in het geldende bestemmingsplan mogelijkheden voor vervolgfuncties, bij het staken van een agrarisch bedrijf, zijn opgenomen. Voor reclamant is met name van belang dat de vervolgfuncties zorg en een hoveniersbedrijf verwezenlijkt kunnen worden. Geconstateerd wordt dat in het ontwerpbestemmingsplan dergelijke activiteiten als nevenfuncties zijn toegestaan, maar niet als volwaardige vervolgfuncties. Dat betekent dat de activiteiten enkel ontplooid kunnen worden indien die naar aard en omvang ondergeschikt zijn aan de agrarische activiteiten. Gelet hierop verzoekt reclamant om het bestemmingsplan aan te passen en een hoveniersbedrijf en zorg als volwaardige vervolgfuncties mogelijk te maken.

Reactie

Voor de door reclamant genoemde vervolgfuncties van zorg(boerderij) en een hoveniersbedrijf is in artikel 27 van het geldende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Ten aanzien van alle vervolgfuncties zijn in artikel 27 overigens voorwaarden gesteld voordat medewerking kan worden verleend aan een wijziging.

Reclamant merkt op dat wij functies als een zorgboerderij en een hoveniersbedrijf wel toestaan, maar enkel als nevenactiviteit. Dat klopt, beide functies zijn opgesomd in artikel 3.5.2 van de planregels. Daarnaast is in artikel 38.2 echter ook een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming Agrarisch te wijzigen in andere functies, niet zijnde wonen. Daarmee bieden wij een mogelijkheid om een volwaardige vervolgfunctie te realiseren op het perceel van reclamant, mits aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan.

Aldus zijn wij van mening dat het niet nodig is om het plan aan te passen zoals reclamant verzoekt. Aanvullend merken wij op dat voor de herontwikkeling van het perceel Lopikerweg Oost 34/34a een eigen ruimtelijke procedure nodig zal zijn en dat dit onderwerp daarin dient te worden betrokken.

c) Het is wenselijk om de totale transformatie mee te laten liften op het bestemmingsplan Landelijk gebied. Het is goed mogelijk dat de plannen van reclamant dusdanig concreet zijn, dat deze meegenomen kunnen worden en geen aparte procedures doorlopen hoeven te worden. Verzocht wordt om hierover contact op te nemen met reclamant.

Reactie

Zoals eerder aangegeven zijn wij van mening dat de plannen nog niet voldoende zijn uitgewerkt en dat wij de ruimtelijke aanvaardbaarheid niet kunnen beoordelen. Desalniettemin nemen wij een positieve grondhouding aan als het gaat om de herontwikkeling van de percelen Lopikerweg Oost 34, 34a en de aangrenzende percelen.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

Reclamant 71

a) Op het perceel Lopikerweg Oost 34a is het loon- en verhuurbedrijf van reclamant gevestigd. Een gedeelte van het terrein dat wordt gebruikt voor de bedrijfsactiviteiten is niet voorzien van de bestemming Bedrijf, maar is bestemd als Agrarisch. Dit terrein wordt echter al lang gebruikt als bedrijfsterrein. Verzocht wordt om de bestemming van het achterste deel van het perceel in overeenstemming te brengen met het feitelijke gebruik.

Reactie

De gronden van het perceel Lopikerweg Oost 34a zijn in het geldende bestemmingsplan voorzien van een bestemming Bedrijfsdoeleinden (B) met een sub bestemming 'een loonbedrijf behorende tot categorie 3'. De opvallende vorm van het bestemmingsvlak is één op één overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, evenals de bestemming en het toegestane oppervlak aan bedrijfsbebouwing (975 m²).

Wij hebben geconstateerd dat aan de achterzijde van de bestemming Bedrijf activiteiten als opslag en stalling plaatsvinden, waarvoor de gronden zijn verhard. Bovendien lijkt er ook bebouwing te zijn gerealiseerd. Dit is in strijd met zowel het geldende bestemmingsplan als met de beoogde planregeling. Dat de gronden al lang worden gebruikt als bedrijfsterrein maakt dit niet anders. Voordat wij medewerking zouden kunnen verlenen aan een bestemmingswijziging, dient reclamant eerst een concreet voorstel te doen om tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het (gehele) bedrijfsterrein te komen. Op grond van ons gemeentelijk beleid (LopikMEerwaard) zullen dan ook eisen worden gesteld.

b) Op 2 april 2019 is een tijdelijke vergunning verleend voor het plaatsen van een kantoorunit van 100 m² voor een periode van 15 jaar. Verzocht wordt om dit oppervlak toe te voegen aan de maximum bebouingsoppervlakte voor de bestemming Bedrijf. Het tijdelijke kantoor is aangevraagd omdat er geen kantoorruimte aanwezig was, terwijl dat noodzakelijk is voor een efficiënte en doelmatige bedrijfsvoering. Reclamant verwacht daarin geen verandering en doet dan ook het verzoek om dat oppervlak positief te bestemmen.

Reactie

Gelijk zoals reclamant aangeeft is een tijdelijke vergunning verleend voor het plaatsen van een kantoorunit van 100 m². Op basis van die vergunning kan de kantoorunit maximaal 15 jaar blijven staan, daarvoor is het niet nodig om de aangegeven maximum oppervlakte aan te passen. Omdat die vergunning is aangevraagd en verleend voor een tijdelijke situatie, vinden wij het niet wenselijk om hiervoor nu permanent toestemming te verlenen. Aannemelijk is overigens dat de blijvende behoefte aan zo'n voorziening al in 2019 voorzienbaar was.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

Reclamant 72

a) Reclamant heeft sinds enkele jaren een grondgebonden agrarisch bedrijf op het perceel Lopikerweg Oost 38a. Er zijn plannen voor het plaatsen van een kleine windmolen op het achterliggende terrein. Het plaatsen van een windmolen is echter alleen mogelijk met voldoende afstand tot bestaande gebouwen. Om die reden is het noodzakelijk het bouwvlak aan de achterzijde met 20 meter te verlengen. Verzocht wordt dan ook om het bouwvlak aan de achterzijde met 20 meter te vergroten.

Reactie

In artikel 37.8 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van duurzame energie opwekking met een maximale bouwhoogte van 20 meter. In sub a van dat artikel is bepaald dat die bouwwerken in de bestemming Agrarisch enkel binnen het bouwvlak zijn toegestaan. Gelet op de invulling van het agrarisch bouwvlak op het perceel Lopikerweg Oost 38a, kunnen wij ons voorstellen dat reclamant meer ruimte wenselijk acht.

Niettemin, naar aanleiding van wijzigingen in het provinciaal beleid, het advies van de Commissie voor de milieueffectrapportage en een aantal zienswijzen, hebben wij besloten om de regeling van artikel 37.8 aan te passen. Daartoe wordt in artikel 37.8 de open norm van “een goede omgevingskwaliteit bij kleinschalige duurzame energie opwekking” geïntroduceerd, die wordt uitgewerkt in een beleidsregel, namelijk de “Nota Ruimtelijke Beleidsregels Kleinschalige Duurzame Energie”. Die beleidsregel wordt tegelijk met het bestemmingsplan vastgesteld. Hoewel de beleidsregel nog steeds het uitgangspunt bevat dat kleinschalige windmolens enkel in het bouwvlak worden toegestaan, biedt het beleid ook enige ruimte om hiervan af te wijken, tot 15 meter buiten het bouwvlak. Oftewel, om op het perceel Lopikerweg Oost 38a een kleinschalige windmolen te kunnen realiseren is het niet nodig om het bouwvlak te vergroten. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning zal op basis van ons beleid worden beoordeeld of de windmolen buiten het bouwvlak mag worden opgericht.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

Reclamant 73

a) In een gesprek met de gemeente Lopik heeft reclamant aangegeven dat de op de verbeelding ingetekende bebouwing op het perceel Lopikerweg Oost 39 niet klopt. De middelste schuur aan de westzijde van het perceel staat er niet.

Reactie

De gronden van het perceel Lopikerweg Oost 39 zijn aan de voorzijde bestemd als Wonen. Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan met een bestemming Woondoeleinden (W), is de bestemming aan de achterzijde enkele meters vergroot. Het achterste deel van het kadastrale perceel heeft een bestemming Tuin met de aanduiding ‘landschapswaarden’ gekregen.

Anders dan reclamant veronderstelt, is op de (digitale) planverbeelding van het ontwerpbestemmingsplan geen bebouwing ingetekend. Voor de genoemde schuur is in de analoge plankaart van het nog geldende plan een ondergrond ingetekend, maar dat is in het nieuwe plan dus niet langer het geval. De mogelijkheden voor (vrijstaande) bijbehorende bouwwerken bij een woning zijn verder aangegeven in artikel 23.2.1 sub m en n van de planregels.

b) Voor twee bestaande schuren aan de achterzijde van het perceel, die er vanaf 1958 staan en zijn vernieuwd in 2007, geldt een bestemming Tuin. Die schuren zijn nog niet ingetekend op de planverbeelding. Tijdens een controle door de gemeente Lopik in 2015 zijn de schuren ook geconstateerd.

Reactie

In principe worden op gronden met de bestemming Tuin en de nadere aanduiding ‘landschapswaarden’ geen gebouwen toegestaan, al maken wij in het plan enkele uitzonderingen waarvoor gesteld kan worden dat de bebouwing is vergund dan wel meerdere decennia aanwezig en bekend bij de gemeente. In onderhavige situatie is

daarvan sprake. Wij stellen voor om de genoemde bebouwing te voorzien van een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bestaand'.

c) Reclamant doet het verzoek de bestemming Wonen ruim 10 meter te verlengen. Dit met het oog op de toekomst voor de noodzakelijke plaatsing van een mantelzorgwoning.

Reactie

Zoals wij hiervoor hebben aangegeven, is de bestemming Wonen al vergroot ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Gelet op de situering van de huidige bebouwing en het oppervlak van de bestemming Wonen, circa 1.400 m², zijn wij van mening dat op het perceel voldoende ruimte is voor een eventuele mantelzorgwoning.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze deels gegrond. Wij stellen voor om voor beide schuren op gronden met een bestemming Tuin een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bestaand' op te nemen.

Reclamant 74

a) Ten aanzien van het perceel Lopikerweg Oost 51 heeft reclamant eerder een verzoek ingediend om het bouwvlak in westelijke richting te verbreden. Dat is ook in een 10-minutengesprek besproken. Echter, het bouwvlak is niet verbreed en er is geen reactie gegeven op het verzoek, aldus reclamant. Het bouwvlak is nu niet werkbaar omdat het te smal is, voor een verandering van de melkstal zal wat ruimte aan de westzijde nodig zijn.

Reactie

Over de omvang en ligging van het agrarisch bouwvlak van het perceel Lopikerweg Oost 51 heeft reclamant eerder een inspraakreactie ingediend. Naar aanleiding van die inspraakreactie is het bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan aangepast, door een deel van de oostzijde te verplaatsen naar de achterzijde. Per saldo is het oppervlak gelijk gebleven, met dien verstande dat het bouwvlak van het voorontwerp bestemmingsplan aan de achterzijde 10 meter was verlengd (zie hieronder).

De stelling van reclamant dat het bouwvlak nu niet werkbaar is omdat het te smal is, volgen wij niet. Ten eerste zijn de bestaande bedrijfsbebouwing en bedrijfsvoering binnen dit bouwvlak gesitueerd. Ten tweede zijn de gronden aan de achterzijde van het bouwvlak nog onbebouwd. Ten derde geldt het uitgangspunten dat uitbreiding van agrarische bouwvlakken in principe enkel aan de achterzijde kan plaatsvinden. Daarvoor is ook een bevoegdheid opgenomen in artikel 3.6.1 van het bestemmingsplan. Verwezen wordt tevens naar het algemene deel van deze nota.

b) Daarnaast vraagt reclamant zich af waarom aan de kant van de Lopikerweg Oost een hap uit het bouwvlak is gehaald.

Reactie

Reclamant merkt terecht op dat het bouwvlak aan de voorzijde, namelijk het deel dat ligt tussen de bedrijfswoningen op het perceel Lopikerweg Oost 51 en de woning op het adres Lopikerweg Oost 47b, is aangepast. Aanleiding hiervoor is dat wij de huidige ruimtelijke

situatie, waarin deze gronden onbebouwd zijn, willen handhaven. Daarbij hebben wij ook rekening gehouden met de belangen van omliggende woonpercelen. Bovendien is het oppervlak van deze 'hap' gecompenseerd in het voorontwerp bestemmingsplan door aan de achterzijde het bouwvlak met 10 meter te verlengen.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

Reclamant 75

a) De zienswijze van reclamant heeft betrekking op zowel het perceel M.A. Reinaldaweg 6a als op het perceel Lopikerweg Oost 64.

Op het perceel M.A. Reinaldaweg 6a is sprake van een gebouw dat sinds jaar en dag wordt gebruikt voor de opslag van materieel. Het gebouw is ruim 50 jaar terug gebouwd met een vergunning. Eerst deed het dienst als veestalling voor een melkrundveebedrijf, dat is echter verplaatst in verband met de ruilverkaveling. Vanaf begin jaren '90 is het in eigendom bij reclamant en wordt het gebruikt voor opslag. Net als in het geldende bestemmingsplan is de huidige bebouwing niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Daarmee is het gebouw voor de tweede keer onder het overgangsrecht gebracht, wat niet is toegestaan. Omdat reclamant niet voornemens is het gebruik te staken of het gebouw te slopen, dient het positief te worden bestemd. Voorgesteld wordt om een bestemming Bedrijf met een milieucategorie 1 en 2 op te nemen.

Reactie

Wij hebben in onze dossiers geen stukken kunnen vinden die inzicht geven waarom, ten tijde van het opstellen van het geldende bestemmingsplan, ervoor is gekozen om de schuur niet op te nemen op de verbeelding. Zoals reclamant aangeeft is de schuur op het perceel M.A. Reinaldaweg 6a daarmee onder het overgangsrecht gebracht. Op enkele uitzonderingen na is het in principe niet toegestaan om bebouwing tweemaal onder het overgangsrecht te plaatsen, terwijl het voor de schuur op het perceel M.A. Reinaldaweg 6a niet aannemelijk is dat die binnen de planperiode zal verdwijnen. Wij stellen dan ook voor om een aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – veldschuur' op te nemen. Daarmee wordt het gebouw positief bestemd.

Reclamant stelt in de zienswijze tevens voor een bestemming Bedrijf met een milieucategorie 1 en 2 op te nemen. Wij kunnen dit voorstel echter niet overnemen. Per saldo zou dit namelijk leiden tot de ontwikkeling van nieuwe bedrijfsactiviteiten (verstedelijking) op een locatie waar dat ruimtelijk absoluut niet gewenst, noch verantwoord is. Het huidige gebruik vereist evenmin dat een bestemming Bedrijf wordt opgenomen. Dat huidige gebruik kan worden voortgezet onder het overgangsrecht ten aanzien van gebruik.

Tot slot wordt opgemerkt dat in het recente verleden is verkend of de schuur kan worden ingezet om elders bebouwing mogelijk te maken. Vanwege de potentiële verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de versterking van de landschappelijke waarden, heeft het onze voorkeur indien reclamant die mogelijkheden opnieuw zou verkennen.

b) Op de locatie Lopikerweg Oost 64 exploiteert reclamant een autosloperij, een transportbedrijf en een berging en afsleepservice. In het ontwerpbestemmingsplan is hiervoor een maximum bebouwingsoppervlak van 1.534 m² opgenomen, dat is 7 m² minder

dan in het geldende plan staat en ook veel minder dan feitelijk aanwezig is. Er staat namelijk 2.150 m² aan bebouwing. Omdat gesproken wordt over een nieuw planologisch kader voor het perceel en in de stukken, die de gemeente bekend zijn, ook een oppervlak van 2.150 m² is genoemd, wordt verzocht om dat oppervlak aan te houden. Verder ziet reclamant het liefst dat het nieuwe plan voor de locatie Lopikerweg Oost 64 wordt meegenomen in het bestemmingsplan Landelijk gebied.

Reactie

Wij stellen vast dat voor het perceel Lopikerweg Oost 64 in het geldende bestemmingsplan een maximum oppervlak van 1.540 m² is opgenomen. In het ontwerpbestemmingsplan is evenwel 1.534 m² aangegeven. Het is onbekend waarom dit oppervlak enigszins is aangepast. Wij zullen het maximum oppervlak dan ook aanpassen conform het geldende plan.

Wat betreft de hoeveelheid feitelijk aanwezige bebouwing merken wij op dat het ons bekend is dat die meer bedraagt dan in het plan is aangegeven. Hierover zijn wij met reclamant in overleg getreden, dat mede omdat er een grote behoefte is aan een nieuwe loods voor overdekte stalling. Uitgangspunt voor ons om daaraan medewerking te kunnen verlenen is dat de ruimtelijke kwaliteit op en rondom het perceel Lopikerweg Oost 64 dient te verbeteren. Hoewel inmiddels constructieve overleggen zijn gevoerd en ook afspraken zijn gemaakt, is nog geen plan in procedure genomen om hierin te voorzien.

Al met al passen wij het maximum oppervlak aan in 1.540 m², conform het geldende plan. Voor de te realiseren ontwikkeling op dit perceel wordt een eigen ruimtelijke procedure doorlopen, daarop vooruitlopend passen wij dit plan niet aan. Wat wij wel zullen aanpassen is dat een deel van de gronden met het kadastrale nummer 2474 ten onrechte is bestemd als Bedrijf. Dat perceel is namelijk niet in eigendom van reclamant.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze deels gegrond. Wij stellen voor om de schuur op het perceel M.A. Reinaldaweg 6a te voorzien van een aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – veldschuur' op te nemen. Verder stellen wij voor het maximum oppervlak op het perceel Lopikerweg Oost 64 aan te passen in 1.540 m².

Reclamant 76

a) Reclamant is het niet eens met de begrenzing van het bouwvlak op het perceel Lopikerweg Oost 74. Verzocht wordt om de grens aan de achterzijde (noordzijde) 35 meter naar achteren te leggen en het bouwvlak daarmee dieper te maken. Reden voor deze verschuiving komt voort uit het bepaalde in artikel 3.2.3 sub a van de regels, waaruit blijkt dat de voeropslag binnen het bouwvlak geplaatst moet worden. Dat is in de huidige situatie maar deels het geval, terwijl de stalcapaciteit niet volledig wordt benut.

Reactie

Voor de gronden van het perceel Lopikerweg Oost 74 is in het ontwerpbestemmingsplan een bestemming Agrarisch met een aanduiding 'grondgebonden veehouderij' opgenomen. Wij zijn uitgegaan van de regeling in het geldende bestemmingsplan, met dien verstande dat het bouwvlak aan de westzijde van het perceel wel is vergroot in verband met een nieuwe stal.

Reclamant heeft over de voeropslag aan de achterzijde van het bouwvlak eerder een inspraakreactie ingediend. Daarop hebben wij geantwoord dat wij het niet nodig vonden om het bouwvlak te vergroten, aangezien daarvoor een binnenplanse afwijking kan worden aangevraagd (zie artikel 3.3.2 van de regels). Verder hebben wij overwogen dat binnen het bouwvlak voldoende ruimte beschikbaar is voor kuilopslag en een vergroting van het bouwvlak er tevens toe zou leiden dat gebouwen verder in het land geplaatst kunnen worden.

Omdat sprake is van een reeds bestaande situatie en wij bij andere agrarische percelen ook werken met een aanduiding voor een mest- en voeropslag buiten het bouwvlak, zie daarvoor het bepaalde in artikel 3.2.1 sub a onder 1 van de regels, stellen wij voor om voor dit perceel eveneens zo'n aanduiding op te nemen ter plaatse van de voeropslag. Daarmee komen wij enigszins terug op het eerder door ons ingenomen standpunt, al wijzigen wij het bouwvlak niet.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze gegrond. Wij stellen dan ook voor de voeropslag achter het bouwvlak te voorzien van een aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – mest en voeropslag'.

Reclamant 77

a) Ten aanzien van het voorontwerp bestemmingsplan heeft reclamant aangegeven dat een klein deel van de huidige bebouwing op het perceel Lopikerweg Oost 88d niet binnen het bouwvlak ligt. Weliswaar is het bouwvlak aangepast, alleen nog niet voldoende. Reclamant verzoekt om het zo aan te passen dat alle bestaande bebouwing binnen het bouwvlak ligt.

Reactie

Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan Landelijk gebied is het agrarisch bouwvlak van het perceel Lopikerweg Oost 88d vergroot door de stal aan de westzijde van het perceel, die op basis van een vergunning deels buiten het bouwvlak is gerealiseerd, in het nieuwe bouwvlak op te nemen. Naar aanleiding van de inspraakreactie van reclamant hebben wij de situatie bekeken en het bouwvlak opnieuw aangepast. Voor zover wij hebben kunnen vaststellen, liggen alle bedrijfsgebouwen nu binnen het agrarisch bouwvlak. Volledigheidshalve merken wij daarbij op dat de luchtfoto van de website ruimtelijkeplannen.nl een enigszins vertekend beeld geeft, in het bijzonder voor de middelste en grootste stal op het perceel. Ook die ligt geheel binnen het bouwvlak.

b) Daarnaast merkt reclamant op dat de aanduiding wetgeviingszone afwijkingsgebied niet consequent uit het plan is gehaald. Her en der is sprake van tekstuele omissies. In de toelichting op de regels wordt onder "ontwikkelingsmogelijkheden agrarisch bedrijf" bijvoorbeeld gesproken over een categorie-indeling van bedrijven.

Reactie

In het voorontwerp bestemmingsplan was, afhankelijk van de door reclamant genoemde categorie-indeling van grondgebonden veehouderijen, voor 'categorie 1' bedrijven een wetgeviingszone afwijkingsgebied opgenomen. Die opzet is mede naar aanleiding van ingediende inspraakreacties, ontwikkelingen in wet- en regelgeving en actuele

jurisprudentie gewijzigd in het ontwerpbestemmingsplan. Voor eventuele ontwikkelingen van grondgebonden veehouderijen is vervolgens een generieke regeling opgenomen (zie artikel 3.6.1 van de planregels).

Gelijk zoals reclamant aangeeft, staat in de plantoelichting over de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven nog een categorie-indeling. Reden hiervoor is dat in het bestemmingsplan op basis van die indeling wel degelijk keuzes zijn gemaakt. Bijvoorbeeld door voor categorie 3 bedrijven niet langer een bestemming Agrarisch op te nemen. In de tekst wordt echter niet meer uitgegaan van de wetgevingszone afwijkingsgebied. De wijziging van de plansystematiek is daarmee consequent doorgevoerd.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

Reclamant 78

a) Reclamant is eigenaar van het perceel Lopikerweg Oost 89. In het ontwerpbestemmingsplan is bepaald dat per bouwvlak één paardenbak aanwezig mag zijn (artikel 3.2.3 sub d onder 1). Op 20 maart 2020 is vergunning verleend voor het oprichten van een tweede paardenbak van 40 x 20 meter ten behoeve van de pensionstalling. De reeds bestaande paardenbak heeft een afmeting van 1.200 m². Omdat in de regels is bepaald dat paardenbakken een afmeting van maximaal 800 m² mogen hebben, terwijl ook sprake is van twee paardenbakken, verzoekt reclamant om beide paardenbakken positief te bestemmen.

Reactie

Voor het perceel Lopikerweg Oost 89 is, gelijk zoals reclamant aangeeft, vergunning verleend voor het oprichten van een tweede paardenbak binnen het agrarisch bouwvlak. Naast de al bestaande paardenbak van 1.200 m² is zodoende nog een paardenbak van 800 m² toegestaan. In de planregeling van het ontwerpbestemmingsplan, meer in het bijzonder artikel 3.2.3 sub d onder 1 van de regels, wordt nog niet in deze situatie voorzien. Gelet op de feitelijke situatie en de verleende omgevingsvergunning, stellen wij voor om aan artikel 3.2.3 sub d onder 2 de volgende bepaling toe te voegen: "in afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.3 sub d onder 1, zijn ter plaatse van het bouwvlak van Lopikerweg Oost 89 twee paardenbakken toegestaan met een afmeting van 800 m² respectievelijk 1.200 m²". Verder dient de nummering van dit artikel hierop te worden aangepast.

b) In antwoord op de inspraakreactie is aangegeven dat niet wordt meegewerkt aan het opnemen van een functieaanduiding voor de paardenstalling/- houderij als neventak. Hoewel sprake is van feitelijk gebruik, is voor een dergelijke activiteit nog geen vergunning verleend. Dit bevreedt reclamant, aangezien de vergunning voor de tweede paardenbak juist is afgegeven ten behoeve van het paardenpension dat vanaf eind jaren '90 bestaat. Verzocht wordt dan ook om dit bestaande gebruik positief te bestemmen door een aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – paardenpension' op te nemen.

Reactie

Reclamant merkt terecht op dat in de vergunning voor de tweede paardenbak door ons is overwogen dat sprake is van een bestaand paardenpension. Op grond van het geldende bestemmingsplan is een paardenpension toegestaan als nevenactiviteit (artikel 26, tabel 4.1), dit na toepassing van een vrijstellingsbevoegdheid en mits niet meer dan 1.000 m² wordt gebruikt voor de functie paardenpension. Dit verklaart onze eerdere reactie: weliswaar is voor de tweede paardenbak vergunning verleend, doch voor de paardenstalling/-houderij is, voor zover wij kunnen nagaan, geen afwijking van het bestemmingsplan verleend.

Omdat het paardenpension reeds aanwezig is en de ruimtelijke aanvaardbaarheid niet ter discussie staat, zijn wij bereid om hiervoor een aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – paardenpension' op de verbeelding weer te geven.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze gegrond. Wij stellen voor om het perceel Lopikerweg Oost 89 te voorzien van een aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – paardenpension'. Daarnaast stellen wij voor om in artikel 3.2.3 sub d van de regels de volgende bepaling op te nemen: "in afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.3 sub d onder 1, zijn ter plaatse van het bouwvlak van Lopikerweg Oost 89 twee paardenbakken toegestaan met een afmeting van 800 m² respectievelijk 1.200 m²".

Reclamant 79

a) Reclamant is woonachtig op het perceel Lopikerweg Oost 98a. Op het naastgelegen perceel, Lopikerweg Oost 98b en 99, is thans sprake van een caravanstalling. Het nieuwe bestemmingsplan biedt echter meer mogelijkheden voor bedrijfsactiviteiten binnen milieucategorie 1 en 2. In theorie zou er een aannemersbedrijf kunnen komen, zonder dat hiervoor een meting of iets dergelijks wordt verricht. Reclamant maakt zich hierover grote zorgen en ziet graag dat de gemeente komt kijken. Van de huidige caravanstalling heeft reclamant overigens geen last, het is wellicht een optie om enkel die functie positief te bestemmen.

Reactie

Voor het perceel Lopikerweg Oost 98b en 99 is op 14 december 2021 een eigen bestemmingsplan vastgesteld. Met dat plan heeft de gemeenteraad met name het gebruik van de gronden aan de achterzijde van het perceel, te weten opslag, rangeerruimte en kortstondig parkeren positief bestemd. Conform de systematiek van het ontwerpbestemmingsplan Landelijk gebied is de specifieke regeling voor de toegestane bedrijfsactiviteiten vervallen. Op het postzegelplan heeft reclamant eveneens een zienswijze ingediend.

In de beantwoording van die zienswijze hebben wij gemotiveerd dat in het plan geen specifieke bedrijfsvoering meer is opgenomen. De gronden hebben een bestemming Bedrijf gekregen en toegestaan zijn bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 2. Bedrijven met een vergelijkbare impact op het milieu en de leefomgeving worden daarbij onder eenzelfde milieucategorie geschaard. Omdat de gronden van het perceel Lopikerweg Oost 98b en 99 al waren bestemd voor bedrijven behorend tot categorie 1 en 2, heeft deze planwijziging geen nadelige effecten voor de aangrenzende percelen. Bovendien biedt de regeling een

meer toekomstbestendig planologisch kader, voor andere bedrijfsactiviteiten in dezelfde milieucategorie is immers geen procedure meer noodzakelijk. Desalniettemin zullen eventuele nieuwe bedrijven nog steeds moeten voldoen aan de geldende milieuvorwaarden ten opzichte van gevoelige bestemmingen, zoals woningen in de omgeving.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

Reclamant 80

a) De zienswijze van reclamant heeft betrekking op het perceel Lopikerweg Oost 98b en 99. Een aantal zaken is op dit perceel anders bestemd dan in het geldende bestemmingsplan. Graag ziet reclamant dat het perceel meer conserverend wordt bestemd. Ten eerste is voor de bedrijfswoningen bepaald dat die aaneengebouwd dienen te worden, maar die aanduiding is in het ontwerpbestemmingsplan niet meer opgenomen. Reclamant vindt het ongewenst dat overal in het bouwvlak woningen kunnen worden opgericht.

Reactie

Anders dan reclamant stelt, is in het ontwerpbestemmingsplan Landelijk gebied wel degelijk een aanduiding 'aaneengebouwd' opgenomen. Die aanduiding is ook weergegeven op de planverbeelding van het postzegelbestemmingsplan Lopikerweg Oost 98b en 99, dat op 14 december 2021 is vastgesteld.

b) Ten tweede is de voorgestelde bestemming Bedrijf veel ruimer dan in het geldende bestemmingsplan. Deze regeling is veel breder dan de huidige bestemming ten behoeve van opslag. Reclamant acht dit ongewenst, want bepaalde bedrijven in categorie 1 en 2 kunnen een behoorlijke ruimtelijke impact hebben. Te denken valt aan aspecten als verkeer, parkeren en geluid. Is wel voldoende onderzoek gedaan naar de milieueffecten?

Reactie

Voor het perceel Lopikerweg Oost 98b en 99 is op 14 december 2021 een eigen bestemmingsplan vastgesteld. Met dat plan heeft de gemeenteraad met name het gebruik van de gronden aan de achterzijde van het perceel, te weten opslag, rangeerruimte en kortstondig parkeren positief bestemd. Conform de systematiek van het ontwerpbestemmingsplan Landelijk gebied is de specifieke regeling voor de toegestane bedrijfsactiviteiten vervallen. Op het postzegelplan heeft reclamant eveneens een zienswijze ingediend.

In de beantwoording van die zienswijze hebben wij gemotiveerd dat in het plan geen specifieke bedrijfsvoering meer is opgenomen. De gronden hebben een bestemming Bedrijf gekregen en toegestaan zijn bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 2. Bedrijven met een vergelijkbare impact op het milieu en de leefomgeving worden daarbij onder eenzelfde milieucategorie geschaard. Omdat de gronden van het perceel Lopikerweg Oost 98b en 99 al waren bestemd voor bedrijven behorend tot milieucategorie 1 en 2, heeft deze planwijziging geen nadelige effecten voor de aangrenzende percelen. Bovendien biedt de regeling een meer toekomstbestendig planologisch kader, voor andere bedrijfsactiviteiten in dezelfde categorie is immers geen procedure meer noodzakelijk. Indien een nieuw bedrijf

zich hier wil vestigen, is nader onderzoek naar de milieueffecten nodig (in het kader van de Wet milieubeheer).

c) Ten derde blijkt uit de regeling niet hoeveel bedrijven er maximaal mogen zitten. In theorie kunnen er meerdere bedrijven op het perceel gevestigd worden, maar een bedrijfsverzamelgebouw lijkt ook mogelijk, aldus reclamant.

Reactie

In een bestemmingsplan leggen wij, in beginsel, niet vast hoeveel of welke bedrijven er op gronden met een bestemming Bedrijf gevestigd mogen worden. Voor de beoordeling van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van die bestemming is onder meer van belang welke bestemming de gronden al hebben, hoe groot het oppervlak van de bestemming Bedrijf is, welke milieucategorie wordt toegestaan en hoeveel bedrijfsbebouwing mogelijk is. Die laatste criteria bepalen veelal ook hoeveel bedrijven zich er kunnen en willen vestigen. Daarbij geldt dat twee kleinere bedrijven in categorie 1 of 2 geen grotere invloed op de omgeving zullen hebben dan één groter categorie 2 bedrijf.

d) Reclamant herhaalt dat wat hem betreft de bestemming beperkt blijft tot opslag en dat enkel ten behoeve van één bedrijf naar een andere functie kan worden gekeken, mits dat gepaard gaat met een ruimtelijke procedure. Reclamant ervaart al behoorlijk last van het naastgelegen bedrijf. Het is daarom wenselijk dat de regels helder en duidelijk zijn.

Reactie

Hoewel wij begrijpen dat reclamant ervoor pleit om de bestemming van het perceel Lopikerweg Oost 98b en 99 gedetailleerd vast te leggen, zijn wij van mening dat met de beoogde planregeling wordt voorzien in een goede ruimtelijke ordening en dat van onevenredige effecten op het woon- en leefklimaat geen sprake zal zijn. De stelling dat last wordt ervaren van het naastgelegen, bestaande bedrijf laat zich verder moeilijk rijmen met het verzoek om die activiteit precies vast te leggen. Daarnaast gaan wij in dit plan ook uit van de planregeling zoals die op 14 december 2021 al is vastgesteld.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

Reclamant 81

a) In 2013 heeft reclamant met de gemeente Lopik gesproken over de mogelijkheden van kleinschalig kamperen in de boomgaard naast de bedrijfsbestemming op het perceel Lopikerweg West 102. Dit bleek mogelijk als nevenactiviteit tot een oppervlak van 3.000 m², mits dit direct grensde aan het bouwvlak, conform artikel 26 van het geldende plan. Reclamant wenst dit gebruik voort te zetten, alleen maakt het ontwerpbestemmingsplan dit niet meer mogelijk. Enkel bij een agrarisch bedrijf is nog kleinschalig kamperen mogelijk (artikel 3.1 sub r van de planregels). Verzocht wordt om dit aan te passen.

Reactie

De door reclamant bedoelde gronden naast de bedrijfsbestemming op het perceel Lopikerweg West 102 zijn in het geldende bestemmingsplan voorzien van een bestemming

Agrarische doeleinden (A), zonder bouwvlak. In artikel 26, tabel 4.1 van het geldende plan is bepaald dat binnen bouwvlakken van gronden met een bestemming Agrarische doeleinden (A), Bedrijfsdoeleinden (B) dan wel Woondoeleinden (W) de nevenactiviteit 'kleinschalig kamperen' bij recht is toegestaan tot een oppervlak van 3.000 m². Voor gronden buiten het bouwvlak, maar wel aangrenzend aan een bouwvlak, bevat artikel 26 lid 16 verder een vrijstellingsbevoegdheid om de nevenactiviteit toe te staan.

Anders dan reclamant lijkt te stellen, was voor kleinschalig kamperen buiten een bouwvlak dus altijd een afwijking van het bestemmingsplan nodig. Voor zover wij hebben kunnen nagaan is die niet verleend, ondanks dat wij die nevenactiviteit ter plaatse van de boomgaard ruimtelijk aanvaardbaar vinden.

In artikel 3.1 sub aa onder 2 van de planregels van het ontwerpbestemmingsplan is bepaald dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein' kleinschalig kamperen bij de boer wordt toegestaan. Noch in de bepalingen over de nevenfuncties binnen het bouwvlak (artikel 3.1 sub ah), noch in de afwijkingsbevoegdheid voor nevenfuncties (artikel 3.5.2) is een regeling voor kleinschalig kamperen bij de boer opgenomen. Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan is dat een zekere beperking. Gelet hierop en rekening houdend met onze beleidsvoornemens, zijn wij het met reclamant eens dat het plan ruimte moet bieden voor de nevenactiviteit kleinschalig kamperen bij de boer buiten het bouwvlak. Wij stellen dan ook voor om de planregeling hierop aan te passen.

b) Aanvullend merkt reclamant op dat kleinschalig kamperen aansluit bij de beleidsvoornemens van de gemeente. In de plantoelichting is bijvoorbeeld aangegeven dat het recreatief en toeristisch potentieel verder ontwikkeld kan worden. De beperking van de mogelijkheden van kleinschalig kamperen past zodoende niet bij de beleidsvoornemens, aldus reclamant.

Reactie

In paragraaf 2.3.3 van de plantoelichting is aangegeven dat het recreatief en toeristisch potentieel in de linten ontwikkeld kan worden, als nevenfunctie maar ook als vervolgfunctie. Hiermee wordt in de toelichting een zekere beleidsrichting gegeven ten aanzien van de ontwikkelmogelijkheden binnen de linten. De toelichting geeft echter geen verdere invulling van de wijze waarop dit vervolgens kan plaatsvinden, noch is hiermee gezegd dat alle vormen van recreatie en toerisme in de linten moeten worden toegestaan. Wat wij ruimtelijk aanvaardbaar vinden voor recreatieve en toeristische functies in de linten is vastgelegd in de planregels en daarbij zijn wij vooral uitgegaan van de regeling in het geldende bestemmingsplan. Wij zijn van mening dat hiermee voldoende ruimte wordt geboden voor de genoemde beleidsvoornemens.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze gegrond. Wij stellen voor om in artikel 3.1 sub aa van de planregels ook de nevenactiviteit kleinschalig kamperen bij de boer op te nemen. Conform het geldende bestemmingsplan is daarvoor dan wel een afwijking nodig.

Reclamant 82

a) Het gemaal aan de Lopikerweg West 104 heeft de bestemming Bedrijf – Nutsvoorzieningen. Het gemaal, een beschermd rijksmonument, heeft echter geen functie meer als gemaal. Om die reden en omdat het gemaal toegankelijk is voor het publiek, stelt

reclamant voor om de bestemming Cultuur en Ontspanning op te nemen, net zoals bij de molen. Verzocht wordt om ook het gebouwtje over het noodgemaal zo te bestemmen.

Reactie

Wij kunnen instemmen met het verzoek van reclamant om ter plaatse van het gemaal aan de Lopikerweg West 104 een bestemming Cultuur en Ontspanning op te nemen, net zoals bij de molen. Het betreft een beperkte wijziging van het plan die in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening kan worden geacht.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze gegrond. Wij stellen voor de bestemming Bedrijf – Nutsvoorziening aan te passen in Cultuur en Ontspanning. Daarbij dienen het gemaal en de recreatiewoning aangeduid te worden, evenals de maximum oppervlakte aan bebouwing (145 m²).

Reclamant 83

a) Reclamant heeft eerder een inspraakreactie ingediend op het voorontwerp bestemmingsplan en kan niet instemmen met de gegeven beantwoording. In de kern komt de zienswijze erop neer dat reclamant van mening is dat de achter de woning gelegen hal, op het perceel Lopikerweg West 108b, ten onrechte geen positieve (maat)bestemming voor lichte bedrijvigheid, opslag en stalling heeft gekregen. Verzocht wordt om dat alsnog te doen.

Reactie

Voor het perceel Lopikerweg West 108b is in het ontwerpbestemmingsplan een bestemming Wonen met een aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf' opgenomen. Tevens is er een aanduiding 'specifieke vorm van wonen – wonen en caravanstalling' weergegeven. In de beantwoording van de inspraakreactie van reclamant hebben wij aangegeven dat wij geen aanleiding zagen om aanvullend op deze planregeling andere kleinschalige bedrijfsactiviteiten toe te staan, te meer omdat het plan kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten tot een oppervlak van 50 m² rechtstreeks toelaat (zie artikel 23.4.1 van de regels).

In de zienswijze van reclamant wordt evenwel gesteld dat, ondanks de positieve benadering van de gemeente, de planregeling niet voorziet in de functies waarover eerder afstemming heeft plaatsgevonden. Daarbij is van belang dat in e-mails van de gemeente Lopik (februari 2016 en april 2017) aan reclamant is bevestigd dat in de hal ook lichte bedrijvigheid zou worden toegelaten. De omvang van de hal bedraagt zo'n 250 m², terwijl de genoemde regeling slechts 50 m² toestaat. Gelet op het vorenstaande stemmen wij in met het verzoek van reclamant om maatwerk toe te passen. Voor de hal aan de westzijde van het perceel Lopikerweg West 108b nemen wij een aanduiding 'opslag, stalling en bedrijfsactiviteiten behorend tot milieucategorie 1 en 2' op.

b) In het ontwerpbestemmingsplan zijn de gronden van het perceel Lopikerweg West 108b bestemd als Wonen met aanduidingen voor een voormalig agrarisch bedrijf en de caravanstalling. Hoewel hieruit afgeleid kan worden dat de gemeente het bestaande gebruik positief heeft willen bestemmen, is dat volgens reclamant niet helemaal geslaagd.

Ten eerste is met de aanduiding voor het voormalig agrarisch bedrijf enkel geregeld dat de gezamenlijke oppervlakte aan stallen niet meer mag bedragen dan 200 m². Niet alle vormen van materieel stalling zijn hiermee toegestaan. Ten tweede wordt de hal ook voor andere vormen van opslag en stalling gebruikt. De planregel van artikel 23.4.1, betreffende kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, biedt geen soelaas omdat die bepaling niet ziet op vrijstaande bijbehorende bouwwerken. Al met al is onduidelijk waarvoor de hal nu wel of niet gebruikt kan worden. Dat is onwenselijk, zeker omdat de agrarische bestemming wordt ingeleverd.

Reactie

Zoals hiervoor aangegeven zullen wij voor de hal een specifieke aanduiding opnemen, waaruit blijkt dat ook andere vormen van opslag, stalling en bedrijfsactiviteiten behorend tot milieucategorie 1 en 2 zijn toegestaan. Wat betreft het in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen maximum oppervlak van 200 m² merken wij op dat wij die uit het plan halen. Het wordt ruimtelijk aanvaardbaar geacht dat de oude, agrarische opstallen nog steeds voor agrarische doeleinden worden gebruikt, al is het dan wel voor hobbymatig agrarisch gebruik. Daarmee wordt voorkomen dat de bebouwing leeg komt te staan en mogelijk voor andere, ongewenste activiteiten worden gebruikt.

c) Reclamant stelt voor om een specifieke regeling voor de hal op te nemen. Dat zou aansluiten op de met de gemeente Lopik afgestemde en toegezegde (door)ontwikkeling van het perceel, waar reclamant de afgelopen jaren ook naar heeft gehandeld. Zo is naar aanleiding van het 10- minutengesprek de inzet gericht geweest om het vrijstaande bijgebouw (licht) bedrijfsmatig te gebruiken. Dit is herhaald in diverse berichten van de gemeente. Ook is de bestemming van de schuur aangegeven in een situatietekening behorende bij een vergunning van 24 mei 2018. Tot slot merkt reclamant op dat kan worden uitgegaan van een gemengd gebied, zodat milieuzonering geen probleem hoeft op te leveren.

Reactie

Verwezen wordt naar onze reactie onder a) en b).

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze gegrond. Wij stellen voor om de hal op het perceel Lopikerweg West 108b te voorzien van een aanduiding 'opslag, stalling en bedrijfsactiviteiten behorend tot milieucategorie 1 en 2'.

Reclamant 84

a) Reclamant heeft een zienswijze ingediend over het perceel Lopikerweg West 115b. Hoewel het perceel, overeenkomstig de inspraakreactie, nu is bestemd als Wonen met de aanduiding 'voormalig agrarisch bedrijf', is de bestaande nevenactiviteit niet positief bestemd. Dit bevreedt reclamant, aangezien in 2013 al een melding is gedaan van handel en reparatie van motorfietsen, terwijl hiervoor op 1 april 2019 ook vergunning is verleend. Verzocht wordt om hiervoor een aanduiding op te nemen in het bestemmingsplan.

Reactie

Reclamant merkt terecht op dat in april 2020 vergunning is verleend voor handel en reparatie van motorfietsen op het perceel Lopikerweg West 115b. Bij de beantwoording van de inspraakreactie is dit abusievelijk niet onderkend. Wij stellen zodoende voor om een aanduiding 'specifieke vorm van wonen – handel en reparatie van motorfietsen' op te nemen voor het perceel Lopikerweg West 115b.

b) Verder vraagt reclamant zich af wat nog meer mogelijk is in de bestaande bebouwing. In de regels is enkel aangegeven dat hobbymatig agrarisch gebruik tot 200 m² is toegestaan en dat de bebouwing mag blijven staan. Mag die bebouwing enkel gebruikt worden voor de opslag van hooi, stro en machines ten behoeve van de resterende landbouw activiteiten of mag ook sprake zijn van stalling van bijvoorbeeld caravans? Reclamant doet het verzoek om dit te verduidelijken.

Reactie

In artikel 23.2.1 sub q van de regels is inderdaad bepaald dat de gezamenlijke oppervlakte aan stallen ten behoeve van het hobbymatig agrarisch gebruik ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf' mag niet meer bedragen dan 200 m². Verder mag de bestaande bebouwing blijven staan. Ondanks dat voor opslag en stalling van niet agrarische goederen in bestaande bebouwing in het geldende plan een afwijkingsbevoegdheid is opgenomen, bevat het nieuwe plan geen regeling meer dat andere vormen van gebruik van die opstallen kan worden toegestaan. Het gevolg daarvan zou immers zijn dat de oude agrarische bebouwing blijft staan, terwijl wij met de ruimte-voor-ruimte-regeling (zie artikel 23.5.1 van de regels) juist willen stimuleren en ook faciliteren dat oude opstallen verdwijnen teneinde de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren.

Naar aanleiding van meerdere zienswijzen over dit onderwerp en dan met name de beperking van het oppervlak, achten wij het aanvaardbaar om het maximum van 200 m² los te laten. De percelen en de bebouwing werden volledig agrarisch gebruikt, er bestaan geen bezwaren tegen indien dat hobbymatig wordt voortgezet. Zodoende kan de bestaande bebouwing nuttig worden gebruikt en voorkomen wij leegstand en andere ongewenste activiteiten.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze deels gegrond. Wij stellen voor om ter plaatse van het perceel Lopikerweg West 115b een aanduiding 'specifieke vorm van wonen – handel en reparatie van motorfietsen' op te nemen. Daarnaast stellen wij voor om het bepaalde in artikel 23.2.1 sub g van de planregels te wijzigen in: "de gezamenlijke oppervlakte aan stallen ten behoeve van het hobbymatig agrarisch gebruik ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf' mag niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte".

Reclamant 85

a) Het bestemmingsvlak van de bedrijfsbestemming op het perceel Lopikerweg West 24 is onjuist weergegeven. De strook grond achterop het perceel is bestemd als Agrarisch, alleen is die strook al lang in gebruik ten behoeve van het bedrijf. In een bijlage heeft reclamant

aangegeven welke grond het betreft. Verzocht wordt om de verbeelding te wijzigen conform de feitelijke situatie. Overigens, de bestemming Bedrijf – Nutsvoorzieningen op het kadastrale perceel 1260 is evenmin correct weergegeven.

Reactie

Voor de gronden van het perceel Lopikerweg West 24 is een bestemming Bedrijf opgenomen. Voor de omvang en de ligging van die bestemming is uitgegaan van het geldende bestemmingsplan, waarin voor het perceel de bestemming Bedrijfsdoeleinden (B) met de nadere aanduidingen 'caravanstalling behorende tot categorie 2' en 'lasbedrijf behorende tot categorie 3' is aangewezen. De grens van het bestemmingsvlak ligt direct achter de loods aan de westzijde van het perceel. Dat betekent dat het gebruik en de inrichting (verharding) van de strook grond achterop het perceel strijdig is met het geldende bestemmingsplan. Tijdens een perceelscontrole op 24 november 2015 is reclamant hier al op gewezen. De stelling dat het al lang in gebruik is ten behoeve van het bedrijf maakt dat nu niet anders, ondanks dat het enigszins groen is ingepast. Een gedegen onderbouwing om tot legalisatie over te gaan, in welke onderbouwing onder meer wordt ingegaan op het gebruik van de gronden, de ruimtelijke impact en de landschappelijke- en cultuurhistorische belangen, ontbreekt. Zodoende kunnen wij de ruimtelijke aanvaardbaarheid niet beoordelen en passen wij die bestemming niet aan. Ten aanzien van de bestemming Bedrijf – Nutsvoorzieningen merkt reclamant terecht op dat die niet helemaal op de goede plek is aangegeven. Wij passen dat aan.

b) De bedrijfsbestemming staat bedrijven tot en met categorie 2 toe, terwijl op de werkplaats een functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' is weergegeven. In die werkplaats vinden de (zwaardere) werkzaamheden voor het staalbouwbedrijf plaats. Recent is een ambtenaar van de gemeente Lopik komen kijken en die heeft aangegeven dat de wijze van bestemmen correct is en niet voor problemen zal zorgen. Graag ziet reclamant hiervan een bevestiging zwart op wit, zodat het bedrijf zijn activiteiten in de toekomst kan blijven uitoefenen.

Reactie

Met de opgenomen bestemming Bedrijf en de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' voor de werkplaats van het staalbouwbedrijf, kunnen de werkzaamheden worden voortgezet. De planregeling is immers gebaseerd op het geldende plan, met dien verstande dat de specifieke aanduiding voor de caravanstalling is vervangen door een algemene regeling voor categorie 2 bedrijven.

c) Op de bedrijfsbestemming is een maximum oppervlak van 1.260 m² aangegeven. Waarschijnlijk is dat overgenomen uit het geldende plan, doch de 235 m² voor de werkplaats is niet meegenomen. Dit leidt tot een afname van de toegestane hoeveelheid bebouwing die niet overeenkomt met de werkelijke situatie. Die bedraagt namelijk 1.539 m², exclusief de bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken. Verzocht wordt om het oppervlak aan bedrijfsbebouwing aan te passen.

Reactie

In het geldende bestemmingsplan zijn voor het perceel Lopikerweg West 24 twee maatvoeringen aangegeven, namelijk 1.260 m² en 235 m² apart voor de werkplaats. Abusievelijk is in het ontwerpbestemmingsplan enkel het oppervlak van 1.260 m² op de

verbeelding weergegeven. Wij passen dit dan ook aan in 1.495 m² voor het gehele vlak. De stelling van reclamant dat sprake is van 1.539 m² aan vergunde bebouwing wordt verder niet onderbouwd. Vanwege de maatvoering in het geldende plan zou dat ook niet mogelijk zijn.

d) Voor de bedrijfswoningen is een maatvoering 'maximum aantal bedrijfswoningen – 2' opgenomen. Tevens is een aanduiding 'aaneengebouwd' weergegeven op de planverbeelding. Echter, al jaren is er één bedrijfswoning in het volume voor aan de Lopikerweg West 24 en één bedrijfswoning achter nummer 25. Op een afbeelding heeft reclamant beide woningen aangeduid. In een vergunning uit 2007, betreffende de aanwezige caravanstalling / schuur, is die woning al op de tekening weergegeven. Reclamant verzoekt om de planverbeelding aan te passen conform de bestaande situatie.

Reactie

Conform het geldende bestemmingsplan is een aanduiding 'aaneengebouwd' opgenomen voor het pand aan de voorzijde van het perceel Lopikerweg West 24. Aan dat pand zijn ook twee huisnummers toegekend, te weten 24 en 24a. Ondanks dat in een tekening voor de caravanstalling / schuur is aangegeven dat het bijgebouw wordt gebruikt als woning, is hiervoor geen toestemming verleend. Daarbij is ook van belang dat bewoning van bijgebouwen in het geldende plan niet is toegestaan, in het nieuwe plan evenmin. Bij de eerder genoemde perceelcontrole is dit ook aan de orde gekomen. Gelet hierop stemmen wij niet in met het verzoek van reclamant om de planverbeelding te wijzigen.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze deels gegrond. Wij stellen voor om het aangegeven maximum oppervlak aan bebouwing op het perceel Lopikerweg West 24 te wijzigen in 1.495 m². Verder passen wij de bestemming Bedrijf – Nutsvoorzieningen aan, die moet op het perceel met het kadastrale nummer 1260 liggen.

Reclamant 86

a) Reclamant geeft aan dat de gronden ten westen van Lopikerweg West 30 in gebruik zijn als tuin. Een bestemming Tuin geeft de feitelijke situatie dan ook beter aan dan de bestemming Agrarisch. Verzocht wordt om de bestemmingsgrens gelijk te leggen aan die van de achterzijde van de aangrenzende bestemming Wonen. Verder is een kleine paardenschuur op dit perceel aanwezig, ongeveer 20 jaar. Door deze op te nemen in de bestemming Tuin wordt die ook juist bestemd, aldus reclamant.

Reactie

Gelijk zoals reclamant aangeeft, zijn de gronden aan de westzijde van het perceel Lopikerweg West 30 in gebruik als tuin. In het geldende bestemmingsplan zijn deze gronden aangewezen voor Agrarische doeleinden (A), zonder bouwvlak, doch van een agrarisch gebruik is al langere tijd geen sprake meer. Wij kunnen dan ook instemmen met het verzoek om deze strook, tot aan de achterzijde van de bestemming Wonen van het aangrenzende perceel Lopikerweg West 31a, te bestemmen als Tuin met de aanduiding 'landschapswaarden'. Verwezen wordt ook naar de reactie op de zienswijze van de buurman, hieronder sub b.

De veronderstelling van reclamant dat met een bestemming Tuin de paardenschuur positief wordt bestemd klopt echter niet. In de bestemming Tuin mogen geen gebouwen staan. Omdat de gronden zijn bestemd als Agrarische doeleinden zonder bouwvlak, is voor die paardenschuur ook geen vergunning verleend. Uit de luchtfoto van 2001 komt naar voren dat die bebouwing er toen nog niet stond. Aan het verzoek om die paardenschuur positief te bestemmen komen wij niet tegemoet.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze deels gegrond. Wij stellen voor om de gronden aan de westzijde van het perceel Lopikerweg West 30 te bestemmen als Tuin met een aanduiding 'landschapswaarden', tot aan de grens van het bestemmingsvlak Wonen van het perceel Lopikerweg West 31a.

Reclamant 87

a) Reclamant is eigenaar van het perceel Lopikerweg West 31, sinds februari 2020. In de zomer van 2020 heeft de gemeente Lopik aangegeven dat sprake is van illegale bebouwing op het perceel, waarvan reclamant zich niet bewust was. Navraag bij de verkoper heeft uitgewezen dat in 2015 een nulmeting heeft plaatsgevonden, maar dat daarna niets meer is vernomen van de gemeente. In overleg met de gemeente is gekeken naar een oplossing voor deze situatie. Weliswaar is nu een groter deel van het perceel bestemd als Wonen, doch voor de gebouwen aan de oostzijde van het perceel (schuur van 49 m² en twee kippenhokken) is dat niet het geval, terwijl is afgesproken dat die mochten blijven staan. Reclamant doet dan ook het verzoek die bebouwing positief te bestemmen, bijvoorbeeld door de bestemming Wonen iets aan te passen.

Reactie

Gelijk zoals reclamant opmerkt, heeft over de bebouwing op en behorende bij het perceel Lopikerweg West 31 een overleg met ons plaatsgevonden. In dat overleg hebben wij aangegeven dat wij deze specifieke situatie opnieuw zouden beoordelen en dat wij zouden bekijken of, en zo ja, welke mogelijkheden er zijn om de hoeveelheid bebouwing in de bestemming Wonen te regelen. Dat laatste heeft ertoe geleid dat in artikel 23.2.1 sub m van de planregels een zogenaamde 'staffel' voor bijbehorende bouwwerken is opgenomen. Er is echter niet toegezegd dat alle strijdige bebouwing op het perceel Lopikerweg West 31 mag blijven staan.

Wij stellen vast dat het bestemmingsvlak Wonen van de percelen Lopikerweg West 29, 30 en 31 is vergroot, zowel aan de achterzijde als aan de oostzijde. Ten opzichte van het geldende plan, waarin die gronden zijn bestemd als Agrarische doeleinden (A) zonder bouwvlak, wordt daarmee een deel van de oude, strijdige bebouwing nu positief bestemd (zie artikel 23.2.1 sub n onder 1). Het voert echter te ver om de bestemmingsgrens nog meer naar achteren te leggen. Daarbij overwegen wij dat de diepte van het bestemmingsvlak Wonen nu redelijk vergelijkbaar is met die van omliggende woonpercelen aan de Lopikerweg West en dat de genoemde bebouwing in het geldende plan evenmin positief is bestemd. Bovendien is voor deze gronden een gebiedsaanduiding 'agrarisch gebied met landschappelijke openheid' opgenomen voor het behoud en de bescherming van het open weidelandschap en de landschappelijke openheid. Tenslotte verwachten wij dat die bebouwing alsnog binnen de planperiode (20 jaar) zal verdwijnen.

b) Aan de westzijde van het perceel Lopikerweg West 31 bevindt zich een tuin van reclamant. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Lopik, sectie G, nummer 2303. Verzocht wordt om deze gronden te voorzien van een bestemming Tuin in plaats van Agrarisch, zodat het plan aansluit op de feitelijke situatie.

Reactie

De door reclamant bedoelde gronden, die kadastraal bekend staan als gemeente Lopik, sectie G, nummer 2303, zijn aan de westzijde bestemd als Agrarisch. Die bestemming is overeenkomstig het geldende bestemmingsplan. Niettemin, de gronden zijn in eigendom van reclamant en ingericht als tuin bij de woning Lopikerweg West 31. Wij stemmen in met het verzoek om aan deze gronden een bestemming Tuin met een aanduiding 'landschapswaarden' toe te kennen, zodat de bestemming aansluit op de feitelijke situatie.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze deels gegrond. Wij stellen voor om de gronden aan de westzijde van het perceel Lopikerweg West 31, kadastraal bekend als gemeente Lopik, sectie G, nummer 2303, te bestemmen als Tuin met een aanduiding 'landschapswaarden' in plaats van Agrarisch.

Reclamant 88

a) Reclamant heeft ten aanzien van het perceel Lopikerweg West 34 een inspraakreactie ingediend op het voorontwerp bestemmingsplan. Reclamant is het niet eens met de gegeven reactie, want het agrarisch bedrijf is nog steeds actief en aanwezig. Indien nodig wil reclamant nog gebouwen kunnen bouwen of aanpassen.

Reactie

Voor het perceel Lopikerweg West 34 heeft reclamant een inspraakreactie ingediend en gevraagd naar de mogelijkheden voor de bouw van een loods of kapschuur. Wij hebben daarop geantwoord dat het perceel Lopikerweg West 34, conform het geldende plan, is bestemd als Wonen. Voorheen was sprake van een agrarisch bedrijf, wat blijkt uit de hoeveelheid en soort bebouwing waaronder een hooiberg. Afhankelijk van de omvang van het bebouwingsgebied is een bepaald oppervlak aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken toegestaan, tenzij in de bestaande situatie een groter oppervlak aanwezig is (zie het bepaalde in artikel 23.2.1 sub n van de planregels). Daarvan is sprake, wat betekent dat er geen ruimte meer is om nieuwe bebouwing te realiseren. De oude bebouwing op het perceel Lopikerweg West 34 kan met de saneringsregeling echter wel ingezet worden om nieuwe bebouwing mogelijk te maken. Inspreker dient daartoe een concreet voorstel te doen.

Anders dan reclamant stelt, zijn wij van mening dat al langere tijd geen sprake meer is van een agrarisch bedrijf en dat geen reden bestaat om de bestemming aan te passen.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

Reclamant 89

a) Reclamant heeft een agrarisch bedrijf op het perceel Lopikerweg West 35a. Op 26 maart 2021 is vergunning verleend voor de uitbreiding van een ligboxenstal, gesitueerd aan de rechterzijde van de bestaande bebouwing. De situatietekening is als bijlage bij de zienswijze gevoegd. Hoewel de uitbreiding past binnen het bouwvlak van het geldende bestemmingsplan, is dit in het ontwerpbestemmingsplan niet meer het geval. Reclamant vindt dit opvallend, want een aanpassing van het bouwvlak is niet ter sprake gekomen bij de vergunningverlening. Verzocht wordt dan ook om het bouwvlak aan te passen conform het geldende bestemmingsplan.

Reactie

Gelijk zoals reclamant opmerkt, hebben wij het agrarisch bouwvlak van het perceel Lopikerweg West 35a aangepast. Daarbij is een (voorheen onbebouwd) deel van het bouwvlak aan de oostzijde komen te vervallen en verplaatst naar de achterzijde. Vanwege de doorzichten vonden wij het wenselijk dat nieuwe bebouwing aan de achterzijde zou worden gerealiseerd. In het geldende bestemmingsplan zijn de bouwvlakken van de percelen Lopikerweg West 35a en 37a even diep, op de planverbeelding van het ontwerpbestemmingsplan is dat niet meer het geval.

De aanvraag van de omgevingsvergunning voor een uitbreiding van de ligboxenstal is in november 2020 ingediend en getoetst aan het nog geldende bestemmingsplan. De uitbreiding paste in het bouwvlak, waarna vergunning is verleend. Hoewel wij in het ontwerpbestemmingsplan een ander bouwvlak hebben opgenomen, dienen wij rekening te houden met verleende vergunningen. Zodoende stellen wij voor om het bouwvlak aan te passen conform het geldende bestemmingsplan. Dat betekent ook dat de uitbreiding aan de achterzijde, met een breedte van 15 meter, weer komt te vervallen.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze gegrond. Wij stellen voor het agrarisch bouwvlak van het perceel Lopikerweg West 35a aan te passen conform het geldende bestemmingsplan.

Reclamant 90

a) Reclamant is van mening dat, in de beantwoording van de inspraakreactie van reclamant betreffende het perceel Lopikerweg West 43a, de gemeente ten onrechte voorbij gaat aan de bestaande situatie. Er is al geruime tijd sprake van de exploitatie van een recreatieve tak op het perceel. Dat is geëvolueerd tot een parkje met 17 chalets en bijbehorende voorzieningen, wat bekend is bij de gemeente Lopik. Al in 2007 zijn gedoogbeschikkingen afgegeven voor permanente bewoning van enkele chalets.

Reactie

In de beantwoording van de inspraakreactie van reclamant hebben wij aangegeven dat in het voorontwerpbestemmingsplan de planregeling van het geldende bestemmingsplan Landelijk gebied (2e herziening) één op één is overgenomen. Dat de feitelijke situatie hiervan afwijkt vormt een aandachtspunt, alleen gaf het overleg tussen de gemeente en inspreker ons onvoldoende redenen om de bestemming aan te passen en de met het plan

strijdige (feitelijke) situatie zonder meer te legaliseren. Om die reden hebben wij de planregeling met de functieaanduiding 'kampeertrein' gehandhaafd.

b) De strijdige situatie met het ontwerpbestemmingsplan wordt onderkend door de gemeente. Niettemin, de regeling uit het geldende plan wordt wel voortgezet en de afwijkende feitelijke situatie vormt enkel een aandachtspunt, aldus reclamant. Daarbij valt ook op dat een overleg in oktober 2016 onvoldoende reden vormt om het plan aan te passen, terwijl reclamant de indruk had gekregen dat de regeling zou worden gewijzigd. Hiermee kijkt de gemeente weg van de feitelijke situatie en wordt gehandeld in tegenspraak met de verleende gedoogvergunningen voor permanente bewoning.

Reactie

Mede naar aanleiding van de zienswijze van reclamant komen wij terug op ons eerdere standpunt om geen wijziging aan te brengen in de planologisch juridische regeling, zie onze reactie onder c). Van wegstappen door de gemeente is naar onze mening geen sprake. Wij zijn bekend met de situatie op het perceel Lopikerweg West 43a en wij willen ook tot een passende oplossing komen, maar dat betekent niet dat alle afwijkingen van het geldende plan kunnen worden gelegaliseerd. Met een aantal aanpassingen van het bestemmingsplan proberen wij op een zorgvuldige wijze en alle belangen afwegend, tot een werkbaar ruimtelijk juridisch kader te komen. Aanvullend merken wij op dat met de verleende gedoogvergunningen niet is besloten dat de situaties die daaronder vallen permanent worden toegestaan.

c) In het ontwerpbestemmingsplan is voor het perceel Lopikerweg West 43a een bestemming Agrarisch met een functieaanduiding 'kampeertrein' opgenomen. Daarmee is slechts het plaatsen van kampeermiddelen in de periode van 1 maart tot 1 november toegestaan. Reclamant acht dit niet passend voor het feitelijk gebruik en de exploitatie van het terrein. Naar de mening van reclamant dient de bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie te worden opgenomen met een aanduiding voor de 17 recreatiewoningen.

Reactie

Wij zijn het met reclamant eens dat een bestemming Agrarisch met een nadere aanduiding 'kampeertrein' geen recht doet aan de al jaren bestaande situatie. Van kampeermiddelen is geen sprake meer, terwijl de gebouwen ook jaarrond aanwezig zijn. Die situatie past niet binnen de regeling van artikel 3.1 sub aa onder 2.

Gelet hierop stemmen wij in met het voorstel van reclamant om het gedeelte van het perceel van Lopikerweg West 43a dat voor verblijfsrecreatie is ingericht, te bestemmen als Recreatie – Verblijfsrecreatie. Het voert echter te ver om ook een aanduiding voor recreatiewoningen op te nemen. Oorspronkelijk mochten op dit terrein namelijk uitsluitend kampeermiddelen en geen stacaravans worden geplaatst. Een aanduiding 'recreatiewoning' zou leiden tot extra bouwmogelijkheden, terwijl de huidige bebouwing al dicht op elkaar staat. Met een bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie en een aanduiding 'kampeertrein', staan wij de plaatsing van stacaravans / chalets met een omvang van 70 m² en een eventuele overkapping of berging van 15 m² toe. Die maatvoering achten wij passend en ruimtelijk aanvaardbaar voor dit perceel. Voor de volledigheid merken wij op dat ook een aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' dient te worden opgenomen.

d) In de tabel bij artikel 17.2.1 sub h van de regels wordt voor recreatiewoningen een maximum bouwhoogte van 3 meter bepaald. Dat kan volgens reclamant niet kloppen, aangezien de maximum bouwhoogte voor caravans is dezelfde tabel op 4,20 meter is gesteld.

Reactie

De maximum goot- en bouwhoogte van recreatiewoningen zijn gebaseerd op het geldende bestemmingsplan. Dat de bouwhoogte voor stacaravans is gesteld op 4,20 meter komt voort uit een hierover ingediende inspraakreactie. De zienswijze van reclamant geeft geen aanleiding om de bouw- en goothoogte van recreatiewoningen aan te passen. Daarbij is van belang dat wij op het perceel Lopikerweg West 43a een kampeerterrein met (jaarrond aanwezige) stacaravans / chalets mogelijk maken, waarvoor een bouwhoogte van 4,20 meter geldt.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze deels gegrond. Ten eerste stellen wij voor om de gronden van het perceel Lopikerweg West 43a, waar sprake is van een terrein dat voor verblijfsrecreatie is ingericht, te bestemmen als Recreatie – Verblijfsrecreatie met een aanduiding 'kampeerterrein'. Ten tweede stellen wij voor om een aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' op te nemen. Ten derde nemen wij voor de verleende gedoogbeschikkingen een persoonsgebonden overgangsrecht op om te voorzien in de bestaande situatie.

Reclamant 91

a) Reclamant geeft aan dat op de percelen die kadastraal bekend staan als gemeente Lopik, sectie G, nummers 1182, 1183 en 1174, plaatselijk bekend als Lopikerweg West 45b, geen waterwinning meer plaatsvindt. De vergunningen die Vitens daarvoor had zijn ingeleverd bij de provincie Utrecht, zodat op deze locatie geen waterwinning meer is toegestaan. Gelet hierop kan de ter plaatse weergegeven gebiedsaanduiding 'milieuzone – beschermingszone drinkwaterwinning' komen te vervallen.

Reactie

Voor de percelen die kadastraal bekend staan als gemeente Lopik, sectie G, nummers 1182, 1183 en 1174 is in het ontwerpbestemmingsplan inderdaad een gebiedsaanduiding 'milieuzone – beschermingszone drinkwaterwinning' opgenomen. Omdat van waterwinning geen sprake meer is, wordt de op de planverbeelding weergegeven gebiedsaanduiding verwijderd.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze gegrond. De op de kadastrale percelen gemeente Lopik, sectie G, nummers 1182, 1183 en 1174 weergegeven gebiedsaanduiding 'milieuzone – beschermingszone drinkwaterwinning' wordt verwijderd.

Reclamant 92

a) De zienswijze van reclamant heeft betrekking op het perceel Lopikerweg West 46/46a. Overeenkomstig het geldende plan is dit perceel bestemd als Agrarisch, maar reclamant heeft al vaker en in andere procedures aangegeven dat die bestemming onjuist is. Het perceel is al 50 jaar onttrokken aan de agrarische bestemming en heeft geen relatie meer met de achterliggende polder. De afgelopen decennia hebben zich diversie vormen van andere activiteiten voorgedaan, zoals handel in kippen, een tegelhandel en een houthandel. Thans is sprake van kleinschalige stallingsruimte (30 personenwagens) in de open lucht ten behoeve van de verkoop.

Reactie

Over de ruimtelijke situatie van het perceel Lopikerweg West 46/46a hebben wij meerdere keren met reclamant van gedachten gewisseld. Daarbij hebben wij er voortdurend op gewezen dat de bedrijfsmatige activiteiten op de westelijk gelegen gronden van het perceel Lopikerweg West 46/46a, met een bestemming Agrarisch, in strijd is met het bestemmingsplan. Uiteindelijk is de gemeente Lopik daarover in het gelijk gesteld door de rechtbank Utrecht met een uitspraak van 3 november 2021. Naar aanleiding van die uitspraak heeft reclamant een groot deel van de strijdige activiteiten beëindigd. Met andere woorden, gesteld kan worden dat een bestemming Agrarisch voor deze gronden nog steeds voorziet in een goede ruimtelijke ordening. De percelen kunnen bovendien weer geschikt gemaakt worden voor agrarische doeleinden.

b) Reclamant merkt op dat het nieuwe plan is gericht op uitnodigingsbeleid, dat uitgaat van een “ja, mits” benadering. In het afwegingskader van de gemeente is een tweetal uitgangspunten benoemd, namelijk dat het qua sociaal economische activiteiten moet passen en dat de ruimtelijke kwaliteit wordt behouden. Reclamant is van mening dat hieraan wordt voldaan. Bovendien is bij eerdere wijzigingen van het planologisch kader ook medewerking verleend aan de handel in auto's met de daarbij behorende bebouwingmogelijkheden. Het is in de ogen van reclamant alleszins redelijk het perceel, dat al 50 jaar niet meer agrarisch wordt gebruikt, te bestemmen voor handelsdoeleinden en/of kantoordoeleinden.

Reactie

Zoals hiervoor al is aangegeven hebben wij over de situatie van reclamant en de (on)mogelijkheden van het perceel Lopikerweg West 46/46a diverse keren met elkaar gesproken en reacties gegeven. Eigenlijk is in onze reactie van 23 januari 2020, op het principeverzoek van reclamant van 2 december 2019, voorzien in een deugdelijke motivering op de stellingen van reclamant die ook in deze zienswijze weer terugkomen. De volgende tekst is in de brief over het principeverzoek opgenomen:

“De gemeente Lopik is door de typerende lintbebouwing een aantrekkelijk gebied om te wonen en te werken. De combinatie van de verschillende functies in de ‘levendige linten’ maken het een dynamische en bedrijvige leefomgeving.

Eén van de absolute kernkwaliteiten van de gemeente Lopik is het waardevolle en open veenweidelandschap. Bij nieuwe functies in het Landelijk gebied is een zorgvuldige landschappelijke inpassing van belang. Daarbij wordt rekening gehouden met tal van

maatregelen zoals het verwijderen van verharding, het realiseren van doorzichten en het uitsluiten van buitenopslag (Visie op de linten, p. 62).

De omzetting van agrarische gronden naar een bedrijfsbestemming moet in principe worden beschouwd als verdere verstedelijking van het landelijk gebied. Een autostalling in de buitenlucht en verharding van het grondoppervlak heeft grote invloed op de landschappelijke karakteristiek en de belevingswaarde van het landelijk gebied. Omdat deze functies hier zouden leiden tot aantasting van het open landschap en verdwijnen van zichtlijnen, zijn de functies op deze locatie niet wenselijk.”

De stelling van reclamant dat de ruimtelijke kwaliteit behouden blijft wordt dus niet door ons onderschreven, integendeel. Aan het verzoek om een bestemming voor handelsdoeleinden dan wel kantoordoeleinden op te nemen kan geen medewerking worden verleend.

Aanvullend merken wij op dat na de uitspraak van de rechtbank Utrecht opnieuw met reclamant is gesproken en dat een alternatief voorstel voor de invulling van het perceel door ons als niet wenselijk is aangemerkt. Het voorstel zou enkel leiden tot een verplaatsing van de auto's en verschillende bestemmingen voor het perceel Lopikerweg West 46/46a. Wij hebben reclamant echter wel gewezen op een andere locatie waar, onder voorwaarden, meer mogelijk lijkt.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

Reclamant 93

a) Reclamant dient een zienswijze in tegen de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen toegangsweg nabij het perceel Lopikerweg West 49. Die toegangsweg is voorgesteld op de percelen die kadastraal bekend staan als gemeente Lopik, sectie G, nummers 215 en 1801. Reclamant is verbaasd dat die toegangsweg is bestemd, aangezien reeds in augustus 2020 een zienswijze is ingediend tegen een ontwerp omgevingsvergunning voor die toegangsweg. Tot op heden is daarover geen besluit genomen en is op die zienswijze geen reactie gegeven.

Een eerste bezwaar van reclamant is dat een niet vergunde ontwikkeling waarop zienswijzen zijn ingediend, in het bestemmingsplan is opgenomen zonder nadere onderbouwing en effectrapportage. Er is geen sprake van een bestaande situatie of vergunde ontwikkeling, zodat de ontwikkeling niet positief bestemd had mogen worden.

Reactie

Voor de gronden aan de westzijde van het perceel Lopikerweg West 49 is in juli 2020 een ontwerp omgevingsvergunning ter inzage gelegd om een nieuwe toegangsweg voor het agrarisch bedrijf mogelijk te maken. Gelijk zoals reclamant aangeeft zijn daarop meerdere zienswijzen van omwonenden ingediend. Tot op heden is geen besluit genomen over die zienswijzen, al heeft met de RUD afstemming plaatsgehad over onder andere het akoestisch onderzoek en een eventueel uit te voeren aanvullend onderzoek.

Hoewel bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is aangenomen dat de toegangsweg vergund zou worden en als bestaande situatie kon worden aangemerkt, is dat niet het geval. Principiële bezwaren over nut en noodzaak van die toegangsweg, de

inpassing in de omgeving (landschap, cultuurhistorie) en de milieueffecten zijn nog niet afgedaan.

Gelet hierop moeten wij vaststellen dat de aanduiding 'ontsluiting', zoals opgenomen op de planverbeelding, ten onrechte en te voorspoedig is ingetekend. Wij passen het plan dan ook aan conform de geldende planologisch juridische regeling en maken met dit bestemmingsplan geen nieuwe toegangsweg mogelijk.

b) Als tweede bezwaar brengt reclamant naar voren dat in de voorbereiding geen goede belangenafweging is gemaakt en dat belanghebbenden niet in gelijke mate zijn gehoord en geïnformeerd. Reclamant voert daartoe aan dat schade en hinder zal optreden als gevolg van geluids- en geuroverlast, een toename van gezondheidsrisico's, een aantasting van het cultuurhistorisch landschap, het verdwijnen van het vrije uitzicht, waardevermindering van de woning en nog een aantal effecten. Van een zorgvuldige en deugdelijke voorbereiding is geen sprake.

Reactie

Wij hebben hiervoor reeds opgemerkt dat bij de planvorming ten onrechte en te snel is aangenomen dat de vergunning voor een extra toegangsweg zou kunnen worden verleend. Omdat daarvan duidelijk geen sprake is en er veel bezwaren tegen die ontwikkeling zijn, passen wij het bestemmingsplan aan.

De door reclamant naar voren gebrachte inhoudelijke bezwaren hoeven in het kader van dit plan niet meer beantwoord te worden omdat wij de ontwikkeling uit het plan halen. Uiteraard worden de bezwaren wel betrokken bij de lopende vergunningprocedure en zal dan een uitgebreide reactie worden gegeven.

c) Gesteld wordt ten slotte dat de procedures rondom het perceel Lopikerweg West 49 de indruk wekken dat de gemeente Lopik geen betrouwbare overheid is. De casus van de intensieve veehouderij op het perceel Lopikerweg West 49, waar zich al jaren en telkens weer strijdige situaties voordoen en een gemeente die daarop niet ingrijpt dan wel de schijn wekt geen belang te hechten aan de belangen van omwonenden (afspraken die niet worden nagekomen), leiden tot een negatief beeld van de gemeente.

Reactie

Wij betreuren het dat reclamant en andere omwonenden de indruk hebben dat de gemeente Lopik geen rekening houdt met hun belangen. Wij proberen altijd rekening te houden met de belangen van omwonenden indien nieuwe ontwikkelingen worden voorgesteld. Vanuit ons gemeentelijk ruimtelijk beleid (nota LopikMEerwaard, Visie op de Linten) hechten wij waarde aan zaken als de verkeerssituatie, de cultuurhistorie en het waardevolle open landschap. Daar staat tegenover dat wij ons ook hard maken voor de vele ondernemers die in onze gemeente actief zijn en soms plannen hebben om te groeien. Algemene belangen en particuliere belangen worden voortdurend tegen elkaar afgewogen om tot een aanvaardbare en bruikbare ruimtelijke situatie te komen.

Wij beseffen dat de lopende procedure voor de nieuwe toegangsweg bij reclamant en andere omwonenden tot bedenkingen heeft geleid en dat de bezwaren nog niet weg zullen zijn. Toch hopen wij dat de aanpassing van het plan leidt tot meer begrip. In de vergunningprocedure zal dan blijken of de ontwikkeling wel of niet kan doorgaan.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze gegrond. Wij stellen voor de aanduiding 'ontsluiting', gelegen ten westen van het perceel Lopikerweg West 49, van de planverbeelding te verwijderen.

Reclamant 94

a) Reclamant dient een zienswijze in tegen de toegangsweg direct ten westen van het perceel Lopikerweg West 49. In de zienswijze komen vergelijkbare bezwaren naar voren als in de zienswijze van reclamant 93. Gelijk zoals door reclamant 93 is opgemerkt, wordt gesteld dat geen sprake is van een bestaande situatie en dat ook nog geen besluit is genomen over de ingediende zienswijzen tegen de ontwerp omgevingsvergunning. Verder wordt door reclamant gewezen op een bestuurlijke toezegging van 23 juli 2002 waarin is aangegeven dat wij geen medewerking zullen verlenen aan een tweede erftoegangsweg. Er zijn geen redenen om van die toezegging af te wijken, aldus reclamant. Tot slot is volgens reclamant geen sprake van een goede ruimtelijke ordening c.q. dat die niet wordt gewaarborgd en dat uit een contra expertise blijkt dat de geluidssituatie niet goed in beeld is gebracht. Verzocht wordt om de ontwikkeling van een nieuwe erftoegang uit het bestemmingsplan te halen.

Reactie

In onze reacties onder 93 sub a, b en c hebben wij reeds aangegeven dat wij de aanduiding 'ontsluiting', die is opgenomen op gronden ten westen van het perceel Lopikerweg West 49, van de planverbeelding zullen verwijderen. Daarmee komen wij tegemoet aan de zienswijze van reclamant.

Verder stellen wij vast dat reclamant ons terecht wijst op een eerdere toezegging om geen medewerking te verlenen aan een tweede erftoegang. Omdat de vergunningprocedure daarvoor nog steeds loopt, zal die toezegging in die procedure aan de orde komen. Hetzelfde geldt voor de door reclamant opgestelde contraexpertise ten aanzien van geluid. Voor dit bestemmingsplan is het niet nodig alle inhoudelijke bezwaren te bespreken, de ontwikkeling wordt immers uit het plan gehaald.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze gegrond. Wij stellen voor de aanduiding 'ontsluiting', gelegen ten westen van het perceel Lopikerweg West 49, van de planverbeelding te verwijderen.

Reclamant 95

a) Reclamant is sinds 2020 eigenaar van het perceel Damweg 230 te Polsbroekerdam waar een nieuwe woning is gebouwd. Ten behoeve van die ontwikkeling is in 2017 het bestemmingsplan Damweg – Noordzijdseweg vastgesteld. Langs de Damweg heeft het grootste deel van het perceel een bestemming Agrarisch gekregen. Er is sprake van een berging op het perceel die al decennia aanwezig is, alleen is die niet positief bestemd. Reclamant heeft vernomen dat sprake is van een gedoogconstructie. Reclamant stelt dat sprake is van een kostbaar bouwwerk (betonnen fundering, dubbel glas) en dat de bergingsruimte hard nodig is voor het onderhoud van het perceel. Er wordt

een grasmaaier en ander tuingereedschap opgeslagen, maar ook worden er dieren als kippen en geiten gestald (hobbymatig). Conform het advies van de Ervenconsulent is een hoogstamboomgaard aangelegd en is er inmiddels sprake van een moestuin en pluktuin. Voorts is een landschappelijke haag gerealiseerd en zijn allerlei nestkasten opgehangen. Kortom, de ruimtelijke uitstraling van het perceel is enorm vooruit gegaan en de schuur past hier goed in. Verzocht wordt om de schuur positief te bestemmen zodat toekomstige discussies worden voorkomen. Indien nodig dan is reclamant bereid om de schuur een hogere esthetische waarde te geven (houten sierlijst, toevoegen oude stalramen), eventueel in overleg met de welstandscommissie.

Reactie

Voor de gronden van het perceel Damweg 230 is in 2017 een bestemmingsplan vastgesteld om tot een aanmerkelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit te komen. Dat bestemmingsplan had overigens betrekking op verschillende percelen aan de Damweg en de Noordzijdseweg, waarbij voor het perceel van reclamant is voorzien in een nieuwe woning. Gelijk zoals reclamant aangeeft is voor de herontwikkeling van het perceel door Mooisticht een inrichtingsschets opgesteld. Uit eerdere correspondentie over dat plan leiden wij af dat de provincie Utrecht geen goedkeuring kon verlenen over de berging, waarna wij die onder het overgangsrecht hebben gebracht.

Met reclamant zijn wij het eens dat de ruimtelijke kwaliteit van het perceel sterk is verbeterd en dat de berging ook past in de omgeving. Hoewel de ligging op het open zuidelijk deel van het perceel in de lengterichting (langs de Damweg) enige invloed heeft op de landschappelijke openheid en beleving, achten wij dat aanvaardbaar. De knotwilgen rondom het perceel zorgen er immers al voor dat het minder open is. Daar komt bij dat het om een bestaand bouwwerk gaat waarvan wij niet verwachten dat het binnen de planperiode zal verdwijnen, de bouwkundige staat is goed, terwijl het gebouw gebruikt wordt voor onderhoud van het perceel dan wel stalling.

Alles overwegende stemmen wij in met het verzoek van reclamant om de schuur positief te bestemmen. Voor de schuur zal dan nog wel een vergunning aangevraagd moeten worden. Wij stellen voor om de gronden van het perceel Damweg 230, met het kadastrale nummer 489, bij het plangebied te betrekken, de geldende planregeling consoliderend over te nemen en voor de berging van circa 50 m² een aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – veldschuur' op te nemen.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze gegrond. Wij stellen voor de gronden van het perceel Damweg 230, met het kadastrale nummer 489, bij het plangebied te betrekken en de geldende planregeling consoliderend over te nemen, met dien verstande dat voor de berging van circa 50 m² een aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – veldschuur' wordt opgenomen.

Reclamant 96

a) Reclamant is eigenaar van het perceel Lopikerweg West 5a. Reclamant merkt op dat in de bestemming Bedrijf, ten opzichte van het geldende bestemmingsplan, veel meer bedrijvigheid wordt toegestaan. De Staat van Bedrijfsactiviteiten roept vragen op, nu ook detailhandel, restaurants en cafés zijn opgenomen. Slachthuizen en timmerwerfabrieken lijken eveneens mogelijk. Afgevraagd wordt of dit wel zo is bedoeld.

Reactie

In het ontwerpbestemmingsplan is, gelijk zoals reclamant opmerkt, een minder specifieke regeling voor bedrijven opgenomen. Waar thans sprake is van een milieucategorie 2 bedrijf en een concrete aanduiding daarvan, zoals 'caravanstalling', bevat het nieuwe plan op enkele gevallen na een algemene regeling waarmee andere bedrijfsactiviteiten in dezelfde milieucategorie worden toegestaan. Hetzelfde geldt voor categorie 3.1 bedrijven. Enkel voor zover sprake is van een hogere categorie, wordt nog met een aanduiding gewerkt. Aanleiding voor deze wijziging is dat wij een meer toekomstbestendig planologisch kader willen bieden, zodat voor een wijziging van bedrijfsactiviteiten minder of geen ruimtelijke procedures meer hoeven te worden gevoerd. Bedrijven met een vergelijkbare impact op het milieu en de leefomgeving vallen daarbij onder eenzelfde milieucategorie en zijn in principe met elkaar uitwisselbaar. Desalniettemin zullen eventuele nieuwe bedrijven nog steeds moeten voldoen aan de geldende milieuvorwaarden ten opzichte van gevoelige bestemmingen, zoals woningen in de omgeving.

De bij het plan opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten is gebaseerd op de VNG- brochure Bedrijven en milieuzonering van 2009. Omdat het begrip 'bedrijf' is omschreven in artikel 1.10 van de regels, is het niet mogelijk om op gronden met een bestemming Bedrijf een café of detailhandel te ontplooiën.

b) Aanvullend geeft reclamant aan dat als de genoemde functie bij recht worden toegestaan, er een goede ruimtelijke afweging gemaakt moet worden. Aspecten als geur, geluid, parkeren, verkeer en dergelijke dienen te worden beoordeeld om te voorkomen dat het woon- en leefklimaat onevenredig wordt aangetast. Verzocht wordt om de hinderlijke bedrijvigheid uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten te halen. Hoewel reclamant begrijpt dat de gemeente flexibiliteit wenst aan te brengen, wordt voorgesteld om de bestemming Bedrijf meer conserverend op te nemen en wijzigingen van gebruik aan een vergunningplicht te koppelen.

Reactie

Verwezen wordt naar onze reactie onder sub a). De voorgestelde flexibiliteit betreft functies en activiteiten die qua aard en omvang vergelijkbaar zijn met de reeds toegestane activiteiten. Een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat zal als gevolg van de nieuwe regeling niet optreden.

c) Met de bestemming Bedrijf wordt het ook mogelijk gemaakt dat meerdere bedrijven op een perceel gevestigd worden. Niet uit te sluiten valt dat er bedrijfsverzamelgebouwen komen. Een limitering aan bedrijven is gewenst, aldus reclamant.

Reactie

In een bestemmingsplan leggen wij, in beginsel, niet vast hoeveel bedrijven er op gronden met een bestemming Bedrijf gevestigd mogen worden. Weliswaar lijkt dat een wijziging van het geldende bestemmingsplan waar in de opsommingen van artikel 4 lid 1 telkens 'een' bedrijf wordt genoemd, maar die tekstuele interpretatie van de regels zou leiden tot een heel enge benadering van de mogelijkheden voor (nieuwe) bedrijfsactiviteiten. In onze beleving gaan wij ruimhartiger om met die bestemmingsregeling. Verder merken wij op dat het voor de beoordeling van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van een bestemming Bedrijf onder meer relevant is hoe groot het oppervlak van de bestemming Bedrijf is, welke

milieucategorie wordt toegestaan en hoeveel bedrijfsbebouwing mogelijk is. Die laatste criteria bepalen veelal ook of en hoeveel bedrijven zich op een locatie kunnen en willen vestigen. Daarbij geldt dat twee kleinere bedrijven in categorie 1 of 2 geen grotere invloed op de omgeving zullen hebben dan één groter categorie 2 bedrijf. Als eerder opgemerkt zal bovendien voldaan moeten worden aan de milieunormen zoals die nu nog in het Activiteitenbesluit staan.

d) In het milieueffectrapport wordt niet ingegaan op de extra verkeersgeneratie als gevolg van de ruime bestemming Bedrijf. Sowieso lijkt de milieueffectrapportage enkel te zien op agrarische bedrijven en niet op andere ontwikkelingen. Reclamant acht het milieueffectrapport onvoldoende.

Reactie

Het ontwerpbestemmingsplan is consoliderend van aard en biedt weinig tot geen ontwikkelmogelijkheden. In het plan is maar voor een beperkt aantal bedrijven een groter bestemmingsvlak opgenomen met wat extra bouwmogelijkheden, terwijl er ook locaties zijn waar een bestemming Bedrijf is komen te vervallen. Gewezen kan worden op de gronden van het perceel Graafdijk 48.

Wat betreft de meer flexibele regeling voor bedrijfsactiviteiten in dezelfde milieucategorie merken wij nogmaals op dat de ruimtelijke effecten vergelijkbaar zullen zijn met de functies die reeds zijn toegestaan. Significante negatieve effecten op de verkeerssituatie hoeven niet te worden verwacht. In het advies van de Commissie voor de milieueffectrapportage komt dit punt ook niet naar voren.

e) Als bewoner merkt reclamant dat de Lopikerweg West steeds drukker wordt, evenals de Dorpstraat. Ondanks dat de gemeente inzet op het verkeersluwer en veiliger maken van de Dorpstraat, biedt de bestemmingsregeling voor Bedrijf ruimte voor groei en daarmee voor extra verkeersbewegingen. In de plantoelichting wordt echter amper ingegaan op de verkeersveiligheid en mobiliteit. Ook wordt niet onderkend dat het plan tot meer verkeer zal leiden. Reclamant verzoekt om een kwalitatieve- en kwantitatieve beschrijving van de verkeerssituatie op te nemen.

Reactie

De bestemmingsregeling voor Bedrijf biedt geen ruimte voor groei vanwege het één op één overnemen van de bestemmingen uit het geldende bestemmingsplan. Gronden die al waren bestemd voor Bedrijfsdoeleinden (B) zijn consoliderend bestemd, dat geldt ook voor de toegestane maximum oppervlakten en goot- en bouwhoogten. Slechts in een beperkt aantal gevallen bieden wij bedrijven ruimte voor ontwikkeling met meer bouwmogelijkheden, doch er zijn ook enkele bedrijfsbestemmingen vervallen. Dat onder de nieuwe Staat van bedrijfsactiviteiten wellicht meer activiteiten worden toegestaan, wil nog niet zeggen dat er ruimte is voor groei. Bedrijfsactiviteiten kunnen nu makkelijker worden gewijzigd, maar er is niet meer mogelijk ten aanzien van de maatvoering van gebouwen en de omvang van bedrijfspcelen. Enkel dat laatste zou groei impliceren.

Verder wordt opgemerkt dat in het milieueffectrapport aandacht wordt besteed aan de verkeerssituatie in het plangebied. Tot slot is aannemelijk dat het drukker worden van de Lopikerweg West een gevolg is van de autonome ontwikkeling. Mogelijk hangt dit samen met de maatregelen die in verband met de Covid 19 pandemie zijn getroffen en hoe daarop wordt gereageerd, bijvoorbeeld door meer online aankopen.

f) Ten aanzien van het parkeren wijst reclamant op de bepaling van artikel 34.7. Er is behoefte aan een nadere specificatie van de CROW norm. Welke kolommen zijn van toepassing? Buitengebied? Weinig stedelijk of niet stedelijk? Moet de minimale norm gehanteerd worden of de maximale norm, wellicht het gemiddelde? Gevraagd wordt om meer duidelijkheid hierover te geven om discussies te voorkomen. In het verlengde hiervan wordt voorgesteld om deze bepaling ook van toepassing te laten zijn bij het wijzigen van het gebruik.

Reactie

In artikel 34.7 sub d van de regels wordt verwezen naar de CROW- publicatie 381, dan wel diens rechtsopvolger. Per geval c.q. ontwikkeling dient met die CROW- publicatie bepaald te worden welke kolommen en normen er gelden. Als gemeente hebben wij (nog) geen parkeerbeleid, maar met de regeling van artikel 34.7 wordt in ieder geval verzekerd dat bij nieuwe ontwikkelingen wordt voorzien in voldoende ruimte voor het parkeren of stallen van auto's. Omdat bij de meeste wijzigingen van gebruik ook een omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen nodig zal zijn, zijn wij van mening dat een aanpassing van deze bepaling niet nodig is.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

Reclamant 97

a) In het geldende bestemmingsplan is voor het perceel Lopikerweg West 60 een bestemming Agrarisch met een aanduiding voor intensieve veehouderij opgenomen. Reclamant constateert dat die aanduiding niet in het ontwerpbestemmingsplan staat en is het daarmee niet eens. Verzocht wordt om het plan hierop aan te passen.

Reactie

Gelijk zoals reclamant opmerkt, is in het geldende bestemmingsplan een aanduiding voor intensieve veehouderij opgenomen voor het perceel Lopikerweg West 60. Abusievelijk is die aanduiding in het ontwerpbestemmingsplan komen te vervallen. Ter behoud van bestaande rechten stellen wij dan ook voor om die aanduiding wederom op te nemen. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat op het perceel Lopikerweg West 60 geen exploitatie van een intensieve veehouderij meer plaatsvindt, maar dat wij samen met reclamant onderzoeken op welke wijze wij tot een ruimtelijk aanvaardbare vervolgfunctie kunnen komen.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze gegrond. Wij stellen voor om het perceel Lopikerweg West 60 te voorzien van de aanduiding 'intensieve veehouderij'.

Reclamant 98

a) Reclamant merkt op dat op het perceel Lopikerweg West 65, op een afstand van 50 meter uit de achterzijde van het bouwvlak en circa 300 meter uit het lint, een aanduiding

‘specifieke vorm van agrarisch – camperplaatsen’ is opgenomen. Deze aanduiding wordt in strijd met een goede ruimtelijke ordening geacht. De aanduiding ligt midden in het cultuurlandschap en het weidevogel kerngebied.

Reactie

Naar aanleiding van een inspraakreactie hebben wij voor het perceel Lopikerweg West 65 een aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – camperplaatsen’ opgenomen. Daarbij hebben wij overwogen dat het aanleggen van een camperplaats aan de achterzijde van het bouwvlak voldoende is onderbouwd en ruimtelijk aanvaardbaar kan worden geacht. Van belang is wel dat voor de situering van de camperplaats een inrichtingsschets is opgesteld, waaruit ook blijkt dat het achterste deel van het agrarisch bouwvlak geheel wordt heringericht. Een deel van de huidige kuilvloerplaten wordt anders gesitueerd. De veronderstelling is dat dan gebruik kan worden gemaakt van de mogelijkheid om de kuilvloerplaten buiten het bouwvlak te realiseren, ex artikel 3.3.2. Direct daarachter komt dan de camperplaats.

Al met al zien wij geen aanleiding om ons standpunt over de ruimtelijke aanvaardbaarheid te herzien. Niettemin, wij achten het wenselijk dat de inrichtingsschets als een voorwaardelijke verplichting wordt vastgelegd. Tevens zullen wij bepalen dat, wanneer geen of niet geheel gebruik kan worden gemaakt van de afwijkingsbevoegdheid om tot 30 meter buiten het bouwvlak kuilvloerplaten te realiseren, de camperplaats niet op een ‘eiland’ mag komen te staan maar dient aan te sluiten op het erf.

b) Binnen die aanduiding mogen sanitaire voorzieningen van 10 m² gebouwd worden, maar de bouwhoogte is niet aangegeven. Verder is het aantal camperplaatsen niet beperkt tot een maximum aantal. Hoewel reclamant ziet dat het een trend is om steeds meer met de camper op pad te gaan, kan dit voor overlast zorgen. Niet alleen voor de burens, maar ook voor de natuur zoals de weidevogels.

Reactie

Gelijk zoals reclamant aangeeft, is in artikel 3.1 sub aa onder 1 niets bepaald over een maximum bouwhoogte, noch over het aantal camperplaatsen. Hoewel het zeer waarschijnlijk is dat sanitaire voorzieningen worden geplaatst met een bouwhoogte van niet meer dan 3 meter, maakt de planregeling meer mogelijk. Wij stellen voor om in artikel 3.1 sub aa onder 1 dan ook te bepalen dat de bouwhoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen.

Ten aanzien van het aantal camperplaatsen zijn wij van mening dat primair de omvang van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – camperplaatsen’ bepalend zal zijn voor het aantal te plaatsen campers evenals de ruimtelijke uitstraling. Voor een ander perceel in het plangebied (Biezendijk 2a) is een vergelijkbaar oppervlak aan de orde en daar is ruimte voor 10 tot 12 campers, wat overigens ook samenhangt met de feitelijke inrichting.

c) In de plantoelichting is niets over camperplaatsen opgenomen. Reclamant acht het noodzakelijk dat hiervoor beleid wordt opgesteld, waarin onder andere aandacht dient te worden besteed aan landschappelijke inpassing, verkeersafwikkeling, het aantal campers en of een nachtregister dient te worden bijgehouden. Dergelijke voorwaarden zijn nu niet gesteld.

Reactie

Voor de gemeente Lopik geldt dat er nog geen specifiek beleid voor camperplaatsen is opgesteld. De bestaande camperplaats in het plangebied hebben wij positief bestemd en voor het perceel Lopikerweg West 65 hebben wij een planologisch juridisch kader gesteld voor een nieuwe camperplaats. Gelet op de merkbare behoefte aan nieuwe camperplaatsen in het plangebied en om hieraan eventueel medewerking te kunnen verlenen, stellen wij voor om in artikel 3.5.2 de nevenfunctie 'recreatief nachtverblijf in de vorm van camperplaatsen' op te nemen. In artikel 3.5.2 zijn al de nodige voorwaarden gesteld waaraan getoetst dient te worden, waaronder de door reclamant genoemde landschappelijke inpassing en de verkeersafwikkeling.

d) In 2017 heeft de gemeente Lopik een oproep gedaan voor kleinschalige camperlocaties op boerenerven, waarbij is verwezen naar het beleid van buurgemeenten. Rode draad van dat beleid was dat het moet gaan om kleinschaligheid en dat de camperplaatsen binnen het bouwvlak worden gerealiseerd ("te gast op het erf"). In de situatie van Lopikerweg West 65 is daarvan geen sprake, het gaat om een oppervlak van 3.000 m² buiten het bouwvlak. Reclamant vindt dan ook dat te lichtvaardig een aanduiding voor camperplaatsen is opgenomen en dat onvoldoende is gemotiveerd dat dit ruimtelijk aanvaardbaar is. Verzocht wordt om de aanduiding van het perceel Lopikerweg West 65 te verwijderen en nieuw beleid voor camperplaatsen te ontwikkelen. Niet ieder perceel is hiervoor immers geschikt, aldus reclamant.

Reactie

Voor de te realiseren camperplaats op het perceel Lopikerweg West 65 heeft initiatiefnemer een inrichtingsschets laten opstellen. Vanwege aanpassingen in de bedrijfsvoering en een beoogde herinrichting van het agrarisch bouwvlak, is voorgesteld om de camperplaats verder naar achteren te plaatsen. Daarbij dient te worden opgemerkt dat de nodige maatregelen zullen worden uitgevoerd, zoals het realiseren van een wenselijke landschappelijke inpassing en het treffen van voorzieningen voor de flora en fauna, zoals een 'bijenmuur'. Alles bij elkaar genomen kwamen wij tot de slotsom dat sprake is van een aanvaardbare ruimtelijke ontwikkeling, ondanks dat niet geheel wordt voldaan aan de rode draad van het beleid van onze buurgemeenten. Tot slot wordt opgemerkt dat het oppervlak minder dan 3.000 m² is en direct zal aansluiten op het erf, ook wanneer geen kuilvloerplaten buiten het bouwvlak worden gerealiseerd.

e) Tot slot vraagt reclamant aandacht voor duurzame opwekking van elektriciteit. In het toets- en afwegingskader voor het grootschalig opwekken van duurzame elektriciteit is namelijk aangegeven dat de gemeente kleine windmolens met een ashoogte van maximaal 25 meter aansluitend op het bouwvlak wil toestaan. Verzocht wordt om de planregels hierop aan te passen en kleine windmolens bij agrarische bouwvlakken mogelijk te maken.

Reactie

In artikel 37.8 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van duurzame energie opwekking met een maximale bouwhoogte van 20 meter. In sub a van dat artikel is bepaald dat die bouwwerken in de bestemming Agrarisch enkel binnen het bouwvlak zijn toegestaan.

Naar aanleiding van wijzigingen in het provinciaal beleid, het advies van de Commissie voor de milieueffectrapportage en een aantal zienswijzen, hebben wij besloten om de regeling van artikel 37.8 aan te passen. Daartoe wordt in artikel 37.8 de open norm van “een goede omgevingskwaliteit bij kleinschalige duurzame energie opwekking” geïntroduceerd, die wordt uitgewerkt in een beleidsregel, namelijk de “Nota Ruimtelijke Beleidsregels Kleinschalige Duurzame Energie”. Die beleidsregel wordt tegelijk met het bestemmingsplan vastgesteld en maakt het mogelijk om kleine windmolens op agrarische bouwvlakken te realiseren.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze deels gegrond. Wij stellen voor om de inrichtingsschets voor de camperplaats op het perceel Lopikerweg West 65 als voorwaardelijke verplichting op te nemen. Daarbij dient tevens te worden vastgelegd dat de camperplaats direct zal aansluiten op het boerenerf, al dan niet nadat buiten het bouwvlak kuilvloerplaten worden aangelegd. Tot slot stellen wij voor om in artikel 3.5.2 de nevenfunctie ‘recreatief nachtverblijf in de vorm van camperplaatsen’ op te nemen.

Reclamant 99

a) Eerder had reclamant gevraagd om de bestemming Wonen van het perceel Lopikerweg West 73 minimaal 10 meter naar het noorden te verschuiven. Hoewel is ingestemd met die verruiming, is dat slechts minimaal geweest. Daarnaast begrijpt reclamant niet waarom het geen Wonen meer is, maar Tuin. Bij de burens is het perceel met een bestemming Wonen wel intact gebleven. Verzocht wordt om de bestemming te laten zoals het was.

Reactie

Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan is de bestemming Wonen, mede naar aanleiding van de inspraakreactie van reclamant, aan de noordzijde iets verruimd. Daarmee valt ook het afdak van het schuurtje nu in de bestemming Wonen in plaats van Tuin. Anders dan reclamant lijkt te veronderstellen, hebben de gronden die nu zijn bestemd als Tuin in het geldende bestemmingsplan nog een agrarische bestemming. Het ligt zodoende niet voor de hand om de bestemming te laten zoals het was. Dat bij de burens sprake is van een grotere bestemming Wonen hangt eveneens samen met het geldende bestemmingsplan.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

Reclamant 100

a) Reclamant geeft aan dat over de ontwikkelingen op het perceel Lopikerweg West 74 diverse contacten met de gemeente zijn geweest. Door reclamant is altijd aandacht gevraagd voor de planning van de planvorming. Verwezen wordt naar bijgevoegde correspondentie. Reclamant doet het verzoek om nader overleg over de procedure.

Reactie

Over de ontwikkelingen op en van het perceel Lopikerweg West 74 is, zoals reclamant aangeeft, veelvuldig contact geweest. In de beantwoording van de inspraakreactie van

reclamant hebben wij aangegeven dat voor het perceel een bestemming Agrarisch met een aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – grondgebonden veehouderij en loonbedrijf' wordt opgenomen, wat ook is gebeurd. Het plan is daarmee in overeenstemming met de gemaakte afspraken met reclamant. Na vaststelling van het bestemmingsplan is sprake van een planologisch juridisch kader waarin naast de grondgebonden veehouderij tevens een loonbedrijf op het perceel Lopikerweg West 74 is toegestaan.

Conclusie

Wij nemen de zienswijze voor kennisgeving aan en verwachten dat wij reclamant met onze reactie voldoende hebben geïnformeerd over de procedure.

Reclamant 101

a) Reclamant heeft met een inspraakreactie gevraagd om de vergunde activiteit op het perceel Lopikerweg West 77, te weten het produceren van diverse soorten biomassa energie mengsels en biomassa energie korrels voor duurzame energie opwekking bij derden, expliciet te benoemen in de bestemming. Omdat de gemeente Lopik heeft aangegeven dat die activiteiten vallen onder de bestemmingsregeling, is dit wat reclamant betreft akkoord.

Reactie

Deze zienswijze nemen wij voor kennisgeving aan.

b) Daarnaast heeft reclamant gevraagd om ontwikkelruimte, in het bijzonder een uitbreiding van het bebouwd oppervlak van 7.505 m² naar 9.000 m². Die ontwikkelruimte ziet expliciet toe op het deel van de activiteiten op de inrichting. Als reactie hierop heeft de gemeente aangegeven dat die ruimte niet zonder meer geboden kan worden. Gelet op het bepaalde in artikel 4.3.3 van de planregels, die onder voorwaarden een vergroting van maximaal 20% toestaan (bebouwd oppervlak), is reclamant van mening dat een eventuele uitbreiding van de inrichting toelaatbaar is. Reclamant kan instemmen met die regeling. Aanvullend wordt opgemerkt dat inmiddels zichtbare stappen in verbetering van de ruimtelijke kwaliteit zijn gezet door het nieuwe bestuur van het bedrijf.

Reactie

Gelijk zoals reclamant aangeeft, is in artikel 4.3.3 van de planregels de bevoegdheid opgenomen om de oppervlakte van bedrijfsgebouwen binnen het bestemmingsvlak met maximaal 20% te vergroten. Om hieraan medewerking te kunnen verlenen, zal aan een aantal voorwaarden moeten worden voldaan, bijvoorbeeld dat sprake dient te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing en dat de uitbreiding niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende gronden en bebouwing. Daarmee is verzekerd dat een eventuele uitbreiding van het bedrijf van reclamant enkel op een ruimtelijk aanvaardbare wijze zal plaatsvinden.

Conclusie

Gezien het bovenstaande nemen wij de zienswijze van reclamant voor kennisgeving aan.

Reclamant 102

a) Reclamant heeft al decennia een grondgebonden agrarisch bedrijf op het perceel Lopikerweg West 84. Het bedrijf is nog steeds actief en er wordt nagedacht over de wijze waarop het doorontwikkeld kan worden. Een Hinderwetvergunning uit 1991 geeft een referentie in het kader van de Wet natuurbescherming, met intern salderen zouden 70 stuks melkvee en 22 stuks jongvee gehouden kunnen worden.

Geconstateerd wordt dat het perceel Lopikerweg West 84 in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen als Wonen met de aanduiding 'voormalig agrarisch bedrijf'. Omdat het agrarisch bedrijf nog bestaat, dient de bestemming Agrarisch te worden opgenomen. Een bestemming Wonen staat een duurzame ontwikkeling in de weg en beperkt de huidige bedrijfsvoering.

Reactie

Gelijk zoals reclamant aangeeft, is voor de gronden van het perceel Lopikerweg West 84 een bestemming Wonen met een aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch gebruik' opgenomen. Uit onze inventarisatie in 2016/2017 en de 10-minutengesprekken is namelijk gebleken dat reclamant al minstens 10 jaar vrijwel geen agrarische activiteiten meer uitoefent. Het voortzetten van een bestemming Agrarisch voor een grondgebonden veehouderij past daar, in principe, niet meer bij.

Echter, voor het perceel Lopikerweg West 84 is een conceptaanvraag ingediend om een nieuwe ligboxenstal voor zo'n 100 koeien te realiseren. Die past in het geldende bestemmingsplan. Voorts hebben wij van reclamant vernomen dat er concrete interesse bestaat om het agrarische bedrijf, de daarbij behorende opstallen en weilanden (circa 18 hectare) over te nemen met als doel om een reëel agrarisch bedrijf te exploiteren. Met het oog daarop is al begonnen met een renovatie van een deel van de agrarische bebouwing. Reclamant heeft ook aangegeven dat wordt gewerkt aan een vergunningaanvraag in het kader van de Wet natuurbescherming, met als doel om via intern salderen tot een positieve weigering te komen.

Gelet op het vorenstaande zijn wij van mening dat meer dan aannemelijk is dat de agrarische functie op het perceel Lopikerweg West 84 duurzaam kan en zal worden voortgezet. Zodoende stellen wij voor om de bestemming niet te wijzigen en vast te houden aan een bestemming Agrarisch voor een grondgebonden veehouderij.

b) Aanvullend hierop verzoekt reclamant om de omvang van het huidige bouwvlak te behouden. Ondanks dat de omvang en het stalsysteem voor de toekomst nog niet bekend zijn, zal verbouw of nieuwbouw van stallen waarschijnlijk op grotere afstand van aangrenzende woonpercelen moeten plaatsvinden.

Reactie

Bij de aanpassing van de bestemming gaan wij uit van de grootte en vormgeving van het agrarisch bouwvlak zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze gegrond. Wij stellen voor om de gronden van het perceel Lopikerweg West 84 te bestemmen als Agrarisch met een aanduiding voor

een grondgebonden veehouderij. Daarnaast stellen wij voor om het agrarisch bouwvlak van het geldende plan te handhaven.

Reclamant 103

a) Voor het perceel Lopikerweg West 88 is in december 2015 een apart bestemmingsplan vastgesteld teneinde de horeca- activiteiten op een juiste wijze te regelen. Reclamant is van mening dat de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen omschrijving en regeling voor horeca- activiteiten ('kleinschalige horecagelegenheid'), geen recht doet aan de in 2015 doorlopen procedure en de in 2016 verleende vergunning voor de horeca op het perceel Lopikerweg West 88.

Reactie

Voor de gronden van het perceel Lopikerweg West 88 is op 15 december 2015 het bestemmingsplan Boerderij Kromwijk vastgesteld. De hooiberg is daarbij voorzien van een aanduiding 'horeca' en in artikel 3.1 sub f van de planregels is bepaald dat ter plaatse van de aanduiding 'horeca' kleinschalige horeca-activiteiten zijn toegestaan. In artikel 1.40 zijn kleinschalige horeca-activiteiten omschreven als "horeca-activiteiten welke, als zelfstandige bedrijfsactiviteit, naar aard en omvang aansluiten bij de agrarische activiteiten en goed inpasbaar zijn in de directe omgeving. Daaronder zijn hier niet begrepen partycentrum, dancings, discotheken, nachtclubs en soortgelijke gelegenheden, en voorts niet hotels en soortgelijke overnachtingsmogelijkheden."

In de beantwoording van de inspraakreactie van reclamant hebben wij aangegeven dat in het bestemmingsplan voor het landelijk gebied een meer algemene omschrijving is opgenomen van 'kleinschalige horecagelegenheid'. Verder hebben wij gesteld dat dit geen gevolgen heeft voor de reeds toegestane horeca- activiteiten op het perceel Lopikerweg West 88.

In het ontwerpbestemmingsplan is in artikel 3.1 sub ah onder 9 van de regels bepaald dat binnen een agrarisch bouwvlak een kleinschalige horecagelegenheid als nevenactiviteit is toegestaan. In artikel 1.47 van de regels is kleinschalige horecagelegenheid omschreven als "een bij een agrarisch bedrijf behorende theeschenkerij of proeverij van streekeigen producten dan wel producten afkomstig van het eigen bedrijf".

Wij stellen vast dat met de regeling van het ontwerpbestemmingsplan enerzijds meer ruimte wordt gegeven, de nevenactiviteit is namelijk binnen het gehele bouwvlak toegestaan. Anderzijds zien wij ook dat de begripsomschrijving van 'kleinschalige horeca-activiteiten' in het bestemmingsplan Boerderij Kromwijk meer flexibiliteit biedt dan die in het ontwerpbestemmingsplan, waarin eigenlijk enkel een theeschenkerij of proeverij worden toegestaan.

Mede naar aanleiding van de zienswijze van reclamant komen wij tot de slotsom dat de begripsomschrijving van kleinschalige horecagelegenheid toch te beperkend is en de rechten van reclamant hiermee niet worden gerespecteerd. Het is verder in overeenstemming met ons beleid om wat meer ruimte te bieden voor kleinschalige horecagelegenheden als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf. Gelet hierop stellen wij voor om de begripsomschrijving van kleinschalige horeca- gelegenheid aan te passen conform die in het plan Boerderij Kromwijk.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze gegrond. Wij stellen voor om de begripsomschrijving van kleinschalige horecagelegenheid te wijzigen in: “horeca-activiteiten welke, als zelfstandige bedrijfsactiviteit, naar aard en omvang aansluiten bij de agrarische activiteiten en goed inpasbaar zijn in de directe omgeving. Daaronder worden niet begrepen een partycentrum, dancings, discotheken, nachtclubs en soortgelijke gelegenheden, en voorts geen hotels en soortgelijke overnachtingsmogelijkheden.”

Reclamant 104

a) Reclamant verzoekt om de grond van het perceel Lopikerweg West 94, het deel achter de nummers 92 en 93, te bestemmen als Tuin. Dit perceel is al lange tijd in gebruik als tuin.

Reactie

Aan de achterzijde van de percelen Lopikerweg West 92 en 93 is conform het geldende bestemmingsplan een bestemming Agrarisch opgenomen. Opvallend is dat de gronden rondom dit perceel zijn bestemd als Bedrijf, Tuin en Wonen, waardoor sprake is van een geïsoleerde ligging. Bovendien worden de gronden niet meer agrarisch gebruikt maar als achtererf en tuin. Gelet hierop stemmen wij in met het verzoek van reclamant om een bestemming Tuin op te nemen in plaats van Agrarisch.

b) Verder verzoekt reclamant om het bouwvlak van de schuur achter nummer 93 te vergroten naar 100 m² (10 x 10 m), dit in verband met plannen voor een B&B.

Reactie

Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan is de bestemming Wonen van het perceel Lopikerweg West 93a enigszins vergroot. Daardoor ligt de bestaande bebouwing geheel binnen de bestemming Wonen. Omdat de achterliggende gronden onbebouwd zijn, zoals hiervoor aangegeven zijn die in gebruik als tuin, bestaat voor ons geen aanleiding om de bestemming Wonen nog meer te vergroten. Daarbij merken wij op dat in artikel 23.2.1 sub m en n van de regels is bepaald hoeveel oppervlak aan bijbehorende bouwwerken is toegestaan en dat een B&B mogelijk is als nevenfunctie op gronden met een bestemming Wonen.

c) Op het perceel Lopikerweg West 94 staat een overkapping. Verzocht wordt om die in te tekenen. Dat wordt ook gevraagd voor het bruggetje tegenover de woning.

Reactie

De door reclamant bedoelde overkapping op het perceel Lopikerweg West 94 staat op gronden met een bestemming Wonen. Die bestemming staat bijbehorende bouwwerken waaronder overkappingen toe, mits wordt voldaan aan de in artikel 23.2.1 sub m en n van de regels genoemde voorwaarden. Het is verder niet nodig en ook niet meer gebruikelijk om bebouwing op de (digitale) planverbeelding in te tekenen.

Het bruggetje bevindt zich op gronden met een bestemming Water. In artikel 22.1 sub h van de regels is bepaald dat bruggen en andere kunstwerken hier zijn toegestaan. Het is daarmee niet nodig om het bruggetje in te tekenen.

d) Voor het perceel van reclamant nabij Cabauwsekade 88a wordt verzocht het bestaande bouwwerk in de punt in te tekenen, conform het geldende bestemmingsplan.

Reactie

Het door reclamant bedoelde perceel bevindt zich ten zuiden van het perceel Cabauwsekade 88a. Aan de oostzijde hiervan staat een klein bouwwerk. De gronden zijn in het geldende bestemmingsplan voorzien van een bestemming Agrarische doeleinden (A) zonder bouwvlak. Bebouwing van die gronden is in het geldende bestemmingsplan in principe niet toegestaan.

Gelet op de inrichting van het perceel met bomen, bosschages en een heg, lijken de gronden inmiddels meer als tuin dan als agrarisch te worden gebruikt. Bovendien heeft het bouwwerk veel weg van een tuinhuisje. Van een bestaand bouwwerk waarvoor ook vergunning is verleend, dat was enkel mogelijk voor een agrarische functie, is echter geen sprake. Wij stemmen zodoende niet in met het verzoek van reclamant.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze deels gegrond. Wij stellen voor de gronden met een bestemming Agrarisch, gelegen achter de percelen Lopikerweg West 92 en 93a, te bestemmen als Tuin met een aanduiding 'landschapswaarden'.

Reclamant 105

a) Reclamant merkt op dat voor het perceel Lopikerweg West 95a een maximum aantal van twee woningen is opgenomen, terwijl dat in het geldende plan (de 2^e herziening) op drie is gesteld. Daarnaast wordt verzocht om twee van de drie woningen positief te bestemmen met een bestemming Wonen.

Reactie

Reclamant merkt terecht op dat in de 2^e herziening van het bestemmingsplan Landelijk gebied drie bedrijfswoningen zijn aangegeven voor de gronden van het perceel Lopikerweg West 95a, terwijl in het ontwerpbestemmingsplan is uitgegaan van twee. Conform de 2^e herziening nemen wij voor het perceel Lopikerweg West 95a drie bedrijfswoningen op. Aan het verzoek van reclamant om twee van die bedrijfswoningen om te zetten in een burgerwoning kan niet worden voldaan. Nog daargelaten welke twee woningen omgezet zouden moeten worden, dat is niet in de zienswijze aangegeven, heeft reclamant niet aannemelijk gemaakt dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de bedrijfsactiviteiten hierdoor niet worden beperkt. Gelet op de beperkte afstand van de woningen tot de inrichting, zowel een garagebedrijf als een verkooppunt van motorbrandstoffen, dient eerst een milieukundig onderzoek uitgevoerd te worden om te kunnen onderbouwen dat het ruimtelijk aanvaardbaar is om twee van de drie woningen niet langer als een bedrijfswoning te bestemmen.

b) De bestemming Bedrijf loopt gedeeltelijk over het erf van de buurman, de rechter achterhoek. Verder is een maximum te bebouwen oppervlak van 1.105 m² opgenomen. Tijdens het onderzoeken van de bouwmogelijkheden is gebleken dat onbedoeld vierkante meters zijn 'gelekt' naar de buurman, omdat die op de betreffende gronden een loods heeft gerealiseerd. Als gevolg hiervan wordt reclamant beperkt in zijn bouwmogelijkheden.

Verzocht wordt om het maximum oppervlak aan bedrijfsbebouwing te corrigeren, of het vlak van de bestemming Bedrijf op een juiste manier in te tekenen, zodat het gebouw van de buurman geen invloed heeft op de ontwikkelmogelijkheden van reclamant.

Reactie

Wij stellen vast dat een deel van de gronden van het perceel Lopikerweg West 95a, die zijn bestemd als Bedrijf en waarvoor een maximum oppervlak aan bebouwing van 1.105 m² is aangegeven, niet in eigendom van reclamant is. Het betreft het noordoostelijk deel van het perceel waarop de burens een loods van circa 175 m² hebben gerealiseerd. In feite zijn daarmee de bouw mogelijkheden van het perceel nagenoeg benut.

Hoewel wij begrijpen dat reclamant spreekt over het 'weglekken' van bouw mogelijkheden, zijn de toegestane vierkante meters aan bedrijfsbebouwing in het bestemmingsplan gekoppeld aan de gronden en niet aan een bedrijf. Een bestemmingsplan bevat immers regels over de bebouwing en het gebruik van gronden, wie eigenaar is van die gronden maakt voor een bestemmingsplan in principe niet uit.

Gelet hierop zien wij vooralsnog geen aanleiding om het maximum oppervlak aan bedrijfsbebouwing ten gunste van reclamant te corrigeren. Daarbij nemen wij in overweging dat de noodzaak voor een vergroting van het oppervlak in de zienswijze niet is onderbouwd, terwijl in de huidige situatie al een behoorlijke hoeveelheid aan bebouwing aanwezig is. Desalniettemin wijzen wij ook op het bepaalde in artikel 4.3.3 van de regels, waarmee een vergroting van het oppervlak aan bedrijfsbebouwing kan worden toegestaan indien aan een aantal voorwaarden wordt voldaan.

c) Tot slot merkt reclamant op dat de 20 % extra bouw mogelijkheid, waarin het nieuwe plan voorziet, onvoldoende ruimte biedt om aan de behoefte van reclamant tegemoet te komen.

Reactie

Hiervoor hebben wij reeds gewezen op de mogelijkheid die artikel 4.3.3 van de regels biedt om het oppervlak aan bedrijfsbebouwing met maximaal 20 % te vergroten. De enkele stelling dat die bepaling onvoldoende ruimte zou bieden om aan de behoefte van reclamant tegemoet te komen, wordt niet nader onderbouwd.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze deels gegrond. Wij stellen voor om het aantal bedrijfswoningen op het perceel Lopikerweg West 95a te wijzigen van twee in drie.

Reclamant 106

a) Op 1 juli 2019 is vergunning verleend voor het vervangen van een bijgebouw op het perceel Lopikerweg West 99 en 99-01 (nummer 20190137). Het gebouw is gerealiseerd, alleen is het bouwvlak hier niet op aangepast. Verzocht wordt om dat bouwvlak alsnog aan te passen bij de vaststelling van het plan.

Reactie

Gelijk zoals reclamant aangeeft hebben wij op 1 juli 2019 vergunning verleend voor de vervanging van een bijgebouw aan de oostzijde van het perceel Lopikerweg West 99 en 99-

01. Daarbij is van belang dat het bijgebouw binnen het bouwvlak van het geldende plan valt en de vergunning verleend kon worden, terwijl in het ontwerpbestemmingsplan een kleine aanpassing van het bouwvlak heeft plaatsgevonden. Als gevolg daarvan staat een deel van het gebouw nu buiten het op de verbeelding weergegeven bouwvlak. Wij stellen voor het bouwvlak aan de oostzijde van het perceel Lopikerweg West 99 en 99-01 zodanig aan te passen dat alle bebouwing erbinnen valt.

b) Op 4 december 2019 is vergunning verleend voor het splitsen van de bedrijfswoning op het perceel Lopikerweg West 99. Het valt reclamant op dat die vergunning nog niet is verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Verzocht wordt om een aanpassing zodat duidelijk wordt dat twee woningen aanwezig mogen zijn.

Reactie

Reclamant merkt terecht op dat vergunning is verleend voor het splitsen van de bedrijfswoning op het perceel Lopikerweg West 99 en dat die vergunning nog niet is verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Wij stellen voor om een aanduiding 'maximum aantal bedrijfswoningen' op te nemen en twee bedrijfswoningen toe te staan.

c) Tot slot verzoekt reclamant om een eenvoudige regeling op te nemen in het plan voor het transformeren van een (bedrijfs)woning naar een plattelandswoning.

Reactie

In artikel 3.5.1 van de planregels is reeds een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om een voormalige agrarische bedrijfswoning om te zetten in een plattelandswoning. Vanzelfsprekend dient daarvoor aan de genoemde voorwaarden te worden voldaan.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze deels gegrond. Ten eerste stellen wij voor het bouwvlak van het perceel Lopikerweg West 99 en 99-01 aan de oostzijde aan te passen, zodat de bestaande bebouwing erbinnen valt. Ten tweede stellen wij voor om het aantal bedrijfswoningen te maximeren op twee en daarvoor een aanduiding 'maximum aantal bedrijfswoningen' op te nemen.

Reclamant 107

a) Reclamant is sinds 2009 eigenaar van het perceel S.L. van Alterenlaan 25B en is daar komen wonen vanwege de rust en ruimte. Destijds was op het perceel S.L. van Alterenlaan enkel een buitenschoolse opvang gevestigd. Reclamant is onaangenaam verrast door de voorgenomen herontwikkeling en heeft altijd zijn zorgen hierover geuit. Verteld zou zijn dat de bestemming nog moest worden aangepast, waarna reclamant contact is blijven onderhouden met de gemeente. Nadat reclamant een tijd niets vernomen had, heeft hij in oktober 2021 bij de gemeente geïnformeerd naar de stand van zaken en toen bleek dat een ontwerpbestemmingsplan ter inzage had gelegen.

Reactie

Over de situatie op en rondom het perceel S.L. van Alterenlaan 26 is, gelijk zoals reclamant aangeeft, een aantal keren met de gemeente gesproken. Directe aanleiding daarvoor was

een handhavingskwesitie, die medio 2020 is opgelost. De herontwikkeling van het perceel S.L. van Alterenlaan is daarbij eveneens aan de orde gekomen, in een overleg met reclamant op 15 juli 2020 is al aangegeven dat de planvorming nog in voorbereiding was en is reclamant aangeraden om de bekendmakingen in de gaten te houden. Destijds werden voor de herontwikkeling nog onderzoeken uitgevoerd en was de planning om eind 2020 een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen, zodat een voorbehoud werd gemaakt of de herontwikkeling van de voormalige huishoudschool zou worden opgenomen in het plan. Uiteindelijk kostte het ons meer tijd om tot een ontwerpbestemmingsplan te komen en is de initiatiefnemer erin geslaagd tijdig alle benodigde onderzoeken bij ons in te dienen. Zodoende kon de herontwikkeling van de voormalige huishoudschool worden opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan dat in juni 2021 ter inzage is gelegd na de wettelijk voorgeschreven publicatie.

Gelet hierop zijn wij van mening dat wij altijd transparant en duidelijk zijn geweest over de voorgenomen ontwikkeling en de te doorlopen procedure. Ten aanzien van de gestelde rust en ruimte merken wij op dat het perceel van reclamant, evenals het perceel S.L. van Alterenlaan 26, naast de N210 ligt en dat die weg een zekere invloed heeft op de geluidssituatie.

b) Reclamant maakt zich zorgen over het hoge aantal nieuwe woningen, namelijk 18. Dat zal invloed hebben op de directe omgeving en de verkeersdrukte zal enorm toenemen.

Reactie

In het geldende bestemmingsplan zijn de gronden van het perceel S.L. van Alterenlaan 26 bestemd voor Maatschappelijke doeleinden (M) met een nadere aanduiding 'school'. Tevens is een maximum oppervlak van 1.455 m² aangegeven, waarmee de bestaande bebouwing is vastgelegd.

De voorgenomen herontwikkeling van het perceel bestaat uit twee delen. Ten eerste wordt de bebouwing van de voormalige huishoudschool getransformeerd ten behoeve van 13 appartementen. Uitgangspunt daarbij is om de bestaande bebouwing zoveel mogelijk te behouden en daarmee de cultuurhistorische waarden (het pand is als 'bepalend' aangemerkt in de Cultuurhistorische waardenkaart) te beschermen. Ten tweede worden aan de westzijde van het perceel vijf grondgebonden seniorenwoningen gerealiseerd. Die woningen krijgen een goot- en bouwhoogte van 3,5 respectievelijk 7,5 meter (één laag met kap).

Wij kunnen ons voorstellen dat reclamant zich zorgen maakt over deze ontwikkeling en een vergelijking maakt met de huidige situatie, waarin geen sprake meer is van een school en het pand enkel in het kader van leegstandsbeheer wordt bewoond. Echter, het geldende bestemmingsplan maakt een behoorlijk intensieve functie mogelijk die invloed heeft op de directe omgeving. Naast geluidsaspecten, afkomstig van aan- en afrijdend verkeer en stemgeluid (buiten spelende kinderen), valt te denken aan verkeerseffecten. De betreffende rust van het perceel S.L. van Alterenlaan is dus niet vanzelfsprekend. Verder merken wij op dat de herontwikkeling van de oude huishoudschool zal bijdragen aan behoud van een cultuurhistorisch waardevol pand en voorziet in een nuttig gebruik van reeds bestaande, leeg staande bebouwing. De behoefte aan starters- en seniorenwoningen is groot. Weliswaar wordt extra programma gerealiseerd, de vijf seniorenwoningen, maar dat achten wij ook noodzakelijk om tot een financieel uitvoerbaar project te komen. De seniorenwoningen worden bewust aan de rand van het perceel gerealiseerd, zodat er enige afstand is ten opzichte van de bestaande woningen aan de S.L. van Alterenlaan en het

'binnenterrein' kan worden opgeruimd. Oude bebouwing als een fietsenhok zal verdwijnen en het geheel wordt opnieuw ingericht. Initiatiefnemer dient daarbij te zorgen voor voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Alles overwegende zijn wij van mening dat de herontwikkeling er zeker toe zal leiden dat het gebied meer levendig wordt, maar dat van onaanvaardbare effecten op de woon- en leefomgeving geen sprake zal zijn.

c) Er komen 18 appartementen in een relatief klein gebouw en op een kleine oppervlakte, aldus reclamant. De kans is groot dat er typische doorgangswoningen komen voor mensen die niet bewust kiezen om te wonen in het buitengebied. Tussen de woning van reclamant en het hoofdgebouw is sprake van een enkelsteens muur met doorlopende vloer.

Reactie

Anders dan reclamant aanneemt, komen in de bestaande bebouwing 13 woningen, waarvan één in het gedeelte tussen de woning van reclamant en het grotere pand. De andere vijf woningen komen aan de rand van het perceel. Voor alle wooneenheden geldt dat sprake zal zijn van koopwoningen, de appartementen zijn geschikt voor starters en de vijf grondgebonden woningen voor senioren. Dat na verloop van tijd woningen worden verkocht en verhuizingen plaatsvinden is nu eenmaal een gegeven en ruimtelijk niet relevant. Wat betreft de enkelsteens muur merken wij op dat dit aspect bij de verbouwwerkzaamheden betrokken zal worden. In een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' komt deze omstandigheid aan de orde. Wij verwachten voorts dat initiatiefnemer en reclamant hierover passende afspraken met elkaar kunnen maken.

d) De ontwikkeling leidt tot een aantasting van de privacy van reclamant. Met een bouwhoogte van 10 meter verdwijnt niet alleen het uitzicht, maar zal ook sprake zijn van inkijk in de tuin. De vijf woningen aan de westzijde zullen leiden tot verlies aan zonlicht.

Reactie

Allereerst merken wij op dat de bebouwing met een hoogte van circa 10 meter reeds aanwezig is. De herontwikkeling maakt dat niet anders. De vijf seniorenwoningen worden uitgevoerd als één laag met kap met een bouwhoogte van maximaal 7,5 meter. De afstand van die woningen tot de erfgrans van het perceel van reclamant is circa 10 meter en tot de achtergevel van de woning circa 20 meter. Gelet op de beperkte bouwhoogte en de gegeven afstanden, zal eventuele inkijk beperkt zijn. Van een onaanvaardbare aantasting van de privacy zal in ieder geval geen sprake zijn. Daarbij overwogen wij ook dat reclamant zelf maatregelen kan treffen om ongewenste inkijk te voorkomen.

Wat betreft het vrije uitzicht is van belang dat er op grond van vaste jurisprudentie gesteld kan worden dat in Nederland geen recht op vrij uitzicht bestaat. Bovendien kan op het westelijke deel van het perceel al bebouwing worden gerealiseerd op grond van het geldende bestemmingsplan. De situering van die bebouwing is in het geldende plan immers niet vastgelegd.

Voor het aspect zonlicht overwogen wij eveneens dat de effecten beperkt zullen zijn vanwege de maximum bouwhoogte en de afstand tot het perceel van reclamant.

Al met al zijn wij van mening dat de voorgenomen ontwikkeling als ruimtelijk aanvaardbaar kan worden beoordeeld en dat de effecten op de woning van reclamant beperkt zijn.

e) Reclamant stelt dat uit het akoestisch onderzoek niet valt op te maken op welke grondslag een hogere waarden besluit wordt genomen.

Reactie

De Wet geluidhinder biedt een wettelijk kader voor het toekennen van hogere waarden wegverkeerslawaaï. In het (ontwerp) hogere waardenbesluit is daarnaar verwezen. De gemeente Lopik heeft overigens geen beleid voor het vaststellen van hogere waarden, doch er worden maatregelen getroffen om tot een akoestisch aanvaardbaar binnenniveau (in de appartementen) te komen.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

Reclamant 108

a) Reclamant is eigenaar van het perceel M.A. Reinaldaweg 14, dat kadastraal bekend staat als gemeente Lopik, sectie G, nummer 2554. In een brief van de gemeente Lopik van 21 april 2021 is reclamant geïnformeerd dat het perceel M.A. Reinaldaweg 14 wordt gebruikt in strijd met de bestemming en dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. Reclamant merkt op dat sprake moet zijn van een omissie, want op het perceel staat al sinds jaar en dag vergunde bebouwing en ook het gebruik is toegestaan. Gewezen wordt op een vergunning uit 1996 voor een paardenstal en een vergunning uit 2000 voor het vernieuwen van een berging / paardenstal. Kennelijk is deze fout ook in het geldende bestemmingsplan gemaakt en is de bebouwing ten onrechte onder het overgangsrecht gebracht. Zodoende verzoekt reclamant om de vergunde bebouwing op het perceel M.A. Reinaldaweg evenals het toegestane gebruik op te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan.

Reactie

In de inleiding van deze zienswijzennota hebben wij, onder het kopje "Algemene thema's zienswijzen" een toelichting gegeven op hoe wij willen omgaan met deze percelen aan de M.A. Reinaldaweg. Wij verwijzen dan ook naar die algemene toelichting. Ten aanzien van het perceel van reclamant, dat kadastraal bekend staat als gemeente Lopik, sectie G, nummer 2554, merken wij op dat de paardenstal en de berging als bestaand worden aangemerkt en dus mogen blijven staan. Twee kleinere gebouwen op het perceel van reclamant worden niet positief bestemd.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze deels gegrond. Wij stellen voor om in het plan een regeling op te nemen om het door reclamant genoemde gebruik en een deel van de huidige bebouwing positief te bestemmen.

Reclamant 109

a) Reclamant is eigenaar van Noordzijdseweg 107 te Polsbroek. Op deze locatie zijn bedrijfsgebouwen voor melkveehouderij en varkens aanwezig. Verzocht wordt om die in het plan op te nemen.

Reactie

Voor de gronden van het perceel Noordzijdseweg 107 te Polsbroek is in het geldende bestemmingsplan een bestemming Agrarische doeleinden (A) voor een grondgebonden veehouderij opgenomen. Die bestemmingsregeling hebben wij één op één overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Uit het geldende plan blijkt niet dat ter plaatse ook varkens gehouden mogen worden. Wat betreft de bebouwing merken wij op dat, eveneens conform het geldende plan, voor de gronden van het perceel Noordzijdseweg 107 een agrarisch bouwvlak is weergegeven op de planverbeelding. De bestaande bebouwing valt daar binnen.

b) In artikel 3.4.3 van de planregels staat een bepaling met betrekking tot stikstofdepositie. Deze materie wordt volgens reclamant geregeld in een aparte wet en hoort niet in een bestemmingsplan thuis. Verder bieden de Wet natuurbescherming en het provinciaal beleid de mogelijkheid om extern te salderen, die mogelijkheid moet hier tenminste aan worden toegevoegd.

Reactie

Het bepaalde in artikel 3.4.3 van de planregels heeft als doel om te voorkomen dat het bestemmingsplan leidt tot een toename van de stikstofdepositie ten opzichte van de bestaande situatie op de maatgevende voor stikstof gevoelige habitats in Natura 2000-gebieden. Op planniveau is zodoende geregeld dat het plan in overeenstemming is met de Wet natuurbescherming. In artikel 1.15 van de planregels is de bestaande situatie omschreven, daarbij wordt verwezen naar een bijlage met een overzicht van vergunningen. Ten aanzien van de stelling van reclamant dat de mogelijkheid van extern salderen moet worden toegevoegd aan deze bepaling, merken wij op dat extern salderen niet leidt tot een toename van de stikstofdepositie ten opzichte van de bestaande situatie. Het is zodoende niet nodig om de bepaling hiermee aan te vullen.

c) Reclamant vraagt om de dubbelbestemming voor archeologie door te halen bij alle bouwvlakken. De bodem is hier historisch geroerd, de kans op vondsten is minimaal. Het leidt tot onnodige kosten en vertraging van plannen.

Reactie

De dubbelbestemming Waarde – Archeologie is opgenomen ter behoud en bescherming van mogelijke archeologische waarden. Uitgegaan is daarbij van de Archeologische beleidskaart die wij in 2010 hebben vastgesteld. Hoewel er zeker sprake van kan zijn dat de bodem van agrarische bouwvlakken al is geroerd en eventuele archeologische waarden verloren zijn gegaan, kan niet algemeen gesteld worden dat er geen archeologische waarden meer aanwezig zijn. Indien reclamant met een nader onderzoek aannemelijk zou maken dat er geen archeologische waarden meer zijn, dan is het voor ons mogelijk om de dubbelbestemming te verwijderen.

d) De wijzigingsregels in artikel 38, om de bestemming Agrarisch aan te passen in Wonen, vindt reclamant streng en onnodig hinderend. Verzocht wordt om op te nemen dat voor iedere 1.000 m² aan gebouwen en bouwwerken en extra woning gerealiseerd mag worden. Er is sprake van een grote woningnood en de ruimtelijke kwaliteit verbetert sowieso, in de

bouwblokken is genoeg ruimte. In de provincie Zuid-Holland, hemelsbreed op 1 kilometer van de locatie, geldt bovendien geen norm.

Reactie

De wijzigingsregels van artikel 38 zijn nog gebaseerd op de oude provinciale ruimtelijke verordening, in artikel 9.11 van de Interim Omgevingsverordening van de provincie Utrecht is het huidige kader bepaald. Ten opzichte van de oude regels is de ondergrens van 1.000 m² aangepast in 750 m², die wijziging zullen wij vanzelfsprekend doorvoeren in artikel 38.1 sub f onder 6 van de planregels. Het provinciaal beleid biedt ons echter niet de mogelijkheid om te bepalen dat voor elke 1.000 m² aan te slopen agrarische bebouwing een extra woning mag worden gerealiseerd, hoewel wij reclamant helemaal kunnen volgen in zijn betoog dat in de provincie Zuid-Holland geen normen gelden en dat sprake is van een grote woningnood.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze deels gegrond. Wij stellen voor om artikel 38.1 sub f onder 6 van de planregels te wijzigen en uit te gaan van een minimumoppervlak van 750 m².

Reclamant 110

a) Op het perceel Noordzijdseweg 169a bevinden zich een bedrijfswoning en zes recreatiewoningen, die permanent bewoond worden. De bedrijfswoning behoorde bij het inmiddels verdwenen horecabedrijf.

Reclamant heeft op 14 januari 2021 een principeverzoek ingediend om de bedrijfswoning als Wonen te bestemmen. Het bevreemdt reclamant dat dit verzoek niet heeft betrokken bij het ontwerpbestemmingsplan, het was immers voldoende concreet. Indien meer informatie nodig was, dan had het college van B&W hierom moeten verzoeken, aldus reclamant.

Reactie

Voor de gronden van het perceel Noordzijdseweg 169a is een bestemming Recreatie – Verblifsrecreatie aangewezen. Conform het geldende bestemmingsplan (de 2^e herziening) zijn zes recreatiewoningen en een bedrijfswoning toegestaan. Gelijk zoals reclamant aangeeft, is met een brief van 14 januari 2021 voorgesteld om de bedrijfswoning als Wonen te bestemmen, doch dat is abusievelijk niet meer bij de planvorming betrokken. In die periode werd hard gewerkt aan het ontwerpbestemmingsplan en is overigens wel de eerdere inspraakreactie van reclamant verwerkt.

b) Reclamant merkt op dat het feitelijk gebruik niet meer overeenkomstig de bestemming is, aangezien de bedrijfsvoering van het restaurant sinds 2016 is beëindigd. Het ligt niet voor de hand om de bestemming bedrijfswoning te handhaven, want de recreatiewoningen behoeven geen bedrijfswoning. De feitelijke situatie en het huidige gebruik van de woning komen overeen met een gebruik als burgerwoning.

Reactie

Het klopt dat de bedrijfsvoering van het restaurant op het perceel Noordzijdseweg 169 omstreeks 2016 is beëindigd. Bij de stelling van reclamant dat de bedrijfswoning daardoor haar functie heeft verloren plaatsen wij echter enkele kanttekeningen, want voor de gronden van het restaurant geldt een bestemming Horecadoeleinden (H), terwijl het terrein met recreatiewoningen een bestemming Verblijfsrecreatieve doeleinden (vR) heeft. Niettemin, wij zijn het met reclamant eens dat er in de huidige situatie geen behoefte zal zijn aan een bedrijfswoning op het perceel Noordzijdseweg 169a. De recreatiewoningen worden immers permanent bewoond, er bestaat geen noodzaak meer voor een bijbehorende bedrijfswoning. Voor de goede orde voegen wij hieraan wel toe dat die permanente bewoning in strijd met het bestemmingsplan is. Rekening houdend met die bijzondere omstandigheid en gelet op het huidig gebruik van de woning, kunnen wij instemmen met het verzoek van reclamant om de bedrijfswoning te bestemmen als een burgerwoning. Daarbij overwegen wij tevens dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, dat geen sprake is van verstedelijking (de bedrijfswoning is immers bestemd) en dat omliggende bedrijven hierdoor niet in hun activiteiten worden beperkt.

c) Het toekennen van een bestemming Wonen aan de bedrijfswoning maakt geen inbreuk op de goede ruimtelijke ordening. In feite voorziet de wijzigingsbevoegdheid van artikel 38.3 van het ontwerpbestemmingsplan hier al in. Aan de in artikel 38.3 van de regels gestelde voorwaarden wordt voldaan. Bovendien past de omzetting in het provinciaal en gemeentelijk beleid. Tot slot voldoet de woning aan de eisen die volgen uit het Bouwbesluit.

Reactie

Zoals wij hiervoor hebben overwogen stemmen wij in met het verzoek van reclamant om voor de bedrijfswoning op het perceel Noordzijdseweg 169a een bestemming Wonen op te nemen. Terecht wordt opgemerkt dat in feite wordt voldaan aan de voorwaarden als gesteld in artikel 38.3 van de regels.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze gegrond. Wij stellen voor om de bedrijfswoning op het perceel Noordzijdseweg 169a te bestemmen als Wonen. Voorts merken wij op dat wij voor de permanent bewoonde recreatiewoningen een persoonsgebonden overgangsrecht zullen opnemen.

Reclamant 111

a) Reclamant heeft ten aanzien van het perceel Noordzijdseweg 183a eerder een inspraakreactie ingediend op het voorontwerp. De daarop gegeven reactie bevreedt reclamant, aangezien reclamant uitdrukkelijk heeft aangegeven dat hij het perceel heeft gekocht vanwege de agrarische bestemming. De volgende zaken bevestigen dat nog steeds sprake is van een agrarisch bedrijf: een eigen UBN-nummer, een afgegeven positieve weigering in het kader van de Wet natuurbescherming, een Hinderwetvergunning uit 1991 en een recente foto van de bestaande stal.

Reactie

Voor het perceel Noordzijdseweg 183a is in het ontwerpbestemmingsplan een bestemming Wonen met een aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf' opgenomen. Zoals wij in de beantwoording van de inspraakreactie van reclamant hadden aangegeven, waren wij van mening dat die bestemming aansluit op de bestaande situatie waarin geen sprake meer is van agrarische bedrijfsactiviteiten. In 2016 hadden wij dat geïnterpreteerd. Het door reclamant genoemde voornemen in de inspraakreactie, om ter plaatse opnieuw agrarische activiteiten uit te oefenen, was voor ons onvoldoende reden om de bestemming te wijzigen.

Inmiddels heeft reclamant een zienswijze ingediend waarin met nadere stukken is aangetoond dat op het perceel Noordzijdseweg 183a agrarische activiteiten (mogen) worden uitgeoefend. Met name de positieve weigering in het kader van de Wet natuurbescherming en de foto's van de stallen tonen dat aan. Wij kunnen dan ook instemmen met het verzoek van reclamant om voor de gronden van het perceel Noordzijdseweg 183a een bestemming Agrarisch met een agrarisch bouwvlak op te nemen in plaats van Wonen met een aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf'.

b) Daarnaast had reclamant gevraagd om de bestaande rechten van agrarische bedrijven beter te beschermen. In woonbestemmingen is het immers mogelijk om willekeurig op het perceel in bijgebouwen geurgevoelige objecten te realiseren, die dan op kortere afstand dan 25 meter van een agrarische inrichting kunnen komen. Als gevolg hiervan kan de inrichting milieutechnisch op slot komen te staan. Verzocht wordt dan ook om wel geurgevoelige objecten toe te staan bij woningen, maar dat deze niet op een kortere afstand dan 25 meter uit het bouwvlak gerealiseerd mogen worden.

Reactie

In de beantwoording van de inspraakreactie van reclamant hebben wij onderkend dat agrarische bedrijfsactiviteiten gehinderd kunnen worden door aangrenzende geurgevoelige objecten, alleen hebben wij daarin destijds geen aanleiding gezien om de planregeling aan te passen. Tot nog toe ervaren wij van zulke situaties geen problemen, als ze zich al voordoen.

Niettemin, indien wordt uitgegaan van de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan, meer in het bijzonder de mogelijkheden voor een bed & breakfast in de bestemming Wonen, dan is sprake van een gevoelig object waarmee rekening dient te worden gehouden. In bepaalde situaties zouden de bedrijfsactiviteiten hierdoor gehinderd kunnen worden. Om te garanderen dat het bestemmingsplan dit voorkomt, stellen wij voor om in te stemmen met het verzoek van reclamant en in artikel 23.4.1 van de regels de volgende sub k op te nemen: "geurgevoelige objecten op een afstand van minstens 25 meter van een agrarisch bouwvlak worden gerealiseerd".

c) Tot slot verzoekt reclamant om de positieve weigering voor de Wet natuurbescherming in bijlage 5 van het bestemmingsplan toe te voegen. In het verlengde hiervan vraagt reclamant zich af of deze bijlage nog wel nodig is, in relatie tot artikel 1.15 van het ontwerpbestemmingsplan, met dien verstande dat het artikel dan uitgebreid dient te worden met positieve weigeringen.

Reactie

Het bepaalde in artikel 3.4.3 van de planregels heeft als doel om te voorkomen dat het bestemmingsplan leidt tot een toename van de stikstofdepositie ten opzichte van de bestaande situatie op de maatgevende voor stikstof gevoelige habitats in Natura 2000-gebieden. Op planniveau is zodoende geregeld dat het plan in overeenstemming is met de Wet natuurbescherming. In artikel 1.15 van de planregels is de bestaande situatie omschreven, daarbij wordt verwezen naar een bijlage met een overzicht van vergunningen. Reclamant merkt terecht op dat de positieve weigering die is verleend in het kader van de Wet natuurbescherming voor het perceel Noordzijdseweg 183a, niet is opgenomen in de bijlage. Wij stellen voor om dat besluit aan de bijlage toe te voegen.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze gegrond. Ten eerste stellen wij voor om de bestemming van het perceel Noordzijdseweg 183a te wijzigen in Agrarisch en hiervoor ook een agrarisch bouwvlak op te nemen, conform het geldende bestemmingsplan. Ten tweede stellen wij voor om aan artikel 23.4.1 van de regels de volgende sub k op te nemen: "geurgevoelige objecten op een afstand van minstens 25 meter van een agrarisch bouwvlak worden gerealiseerd". Ten derde stellen wij voor om de positieve weigering in het kader van de Wet natuurbescherming aan bijlage 5 toe te voegen en de bijlage daarop aan te passen.

Reclamant 112

a) Reclamant merkt op dat in het voorontwerp bestemmingsplan (d.d. 26-04-2019) de huidige en juiste situatie is weergegeven voor het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Lopik, sectie E, nummer 1021 (ten oosten van het adres Boveneind Noordzijde 94a). Zonder overleg met de eigenaren is een wijziging doorgevoerd door het bouwvlak te verwijderen. Reclamant is het hiermee niet eens en verzoekt de bestemming weer aan te passen, conform het geldende bestemmingsplan.

Reactie

Voor de bestaande bebouwing op het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Lopik, sectie E, nummer 1021 is in de 2^e herziening van het plan Landelijk gebied een bouwvlakje aangegeven. Met een aanduiding 'zw' is geregeld dat er geen woning mag worden opgericht. Voor bestaande bebouwing op gronden met een bestemming Agrarisch, maar buiten het bouwvlak, wordt in het ontwerpbestemmingsplan gewerkt met een andere systematiek. In het ontwerpbestemmingsplan is namelijk een aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – veldschuur' opgenomen. Op basis van die aanduiding en de regeling in artikel 3.2.1 sub a onder 6 mag die bebouwing blijven staan. Per saldo komt dat op hetzelfde neer als het eerdere bouwvlak.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

Reclamant 113

a) De zienswijze van reclamant heeft betrekking op het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Lopik, sectie G, nummer 1052. In 2014 heeft reclamant dit perceel land aangekocht, er was reeds een paardenstal aanwezig. Bij de koop is ook een vergunning uit 1977 overhandigd, die heeft reclamant als bijlage opgenomen. In zowel het geldende plan als in het ontwerpbestemmingsplan is de paardenstal niet van een bouwvlak voorzien. Zodoende wordt het gebouw meerdere malen onder het overgangsrecht gebracht. Het is alleen mogelijk om bestaande bebouwing onder het overgangsrecht te brengen als er zicht is op het verwijderen van de bebouwing. Daarvan is geen sprake, aldus reclamant. Verzocht wordt om een bouwvlak op te nemen voor de paardenstal.

Reactie

Wij stellen vast dat aan de voorzijde van het door reclamant genoemde perceel, op circa 35 meter ten noorden van de Tiendweg, een gebouw aanwezig is. Uit de bouwvergunning die reclamant als bijlage heeft opgenomen bij de zienswijze, blijkt dat vergunning is verleend voor een paardenstal van 12,3 bij 5,4 meter met een bouwhoogte van 3,35 meter. Gelet op deze situatie en het gegeven dat geen zicht bestaat op verwijdering van de paardenstal, zullen wij die positief bestemmen. Anders dan reclamant voorstelt, nemen wij hiervoor geen bouwvlak op maar een aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – veldschuur'. Op basis van het bepaalde in artikel 3.2.1 sub a onder 6 van de planregels wordt de bestaande bebouwing daarmee positief bestemd.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze gegrond. Wij stellen voor om voor de paardenstal op het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Lopik, sectie G, nummer 1052 een aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – veldschuur' op te nemen.

Reclamant 114

a) Reclamant is sinds 2021 eigenaar van het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Lopik, sectie G, nummer 1110, ten zuiden van de kruising van de Nicolaas van Katsweg met de M.A. Reinaldaweg. Bij de overname van het perceel was voor reclamant van belang dat de gemeente Lopik in 2009 heeft bevestigd dat 790 m² voor 'opslag van materialen ten behoeve van het telen van fruit en het kweken van planten' was toegestaan. Reclamant zou verwachten dat dit wordt verwerkt in het nieuwe bestemmingsplan, maar dat is niet het geval. Nadat reclamant hierover contact had opgenomen met de gemeente, is aangegeven dat gedurende de jaren 2015, 2017 en 2020 het terrein niet meer als zodanig in gebruik is geweest. Zodoende is het op basis van het overgangsrecht toegestane gebruik komen te vervallen en is de oorspronkelijke bestemming weer van toepassing. Reclamant is het hiermee niet eens en stelt dat de voormalige eigenaar heeft bevestigd dat het terrein sinds 2009 in gebruik is geweest voor het telen van fruit en het kweken van planten. Daarnaast kan uit een luchtfoto niet worden opgemaakt wat de gemeente beweert. Verzocht wordt om de bestemming aan te passen.

Reactie

Het door reclamant bedoelde perceel is in het geldende bestemmingsplan Landelijk gebied reeds bestemd als Agrarische doeleinden, vallend onder zone 1 (Agrarisch gebied met

landschappelijke openheid). Het gebruik van het perceel voor de opslag van materialen ten behoeve van het telen van fruit en het kweken van planten is hierin niet toegestaan. Niettemin, in 2009 is gebleken dat het gebruik van 790 m² van het terrein onder het overgangsrecht viel. Dat is bevestigd met een brief van de gemeente, waarin het overgangsrecht is benoemd. In artikel 43 lid 3 van de regels van het geldende bestemmingsplan is echter ook bepaald dat als het strijdige gebruik voor meer dan één jaar wordt onderbroken, het verboden is om het gebruik daarna te (laten) hervatten. Het overgangsrecht is er immers op gericht om de met het plan strijdige situaties te doen beëindigen. Aan de hand van luchtfoto's hebben kunnen vaststellen dat het strijdige gebruik vanaf 2015 niet meer wordt uitgeoefend. Daarnaast hebben wij op 14 juli 2021 een perceelscontrole laten uitvoeren, waarin is gerapporteerd dat het hele perceel is overwoekerd en dat veel oud materiaal ligt opgeslagen. Hiermee staat genoegzaam vast dat het strijdige gebruik al lange tijd niet meer wordt uitgeoefend en dat reclamant geen beroep kan doen op het overgangsrecht. Voor een aanpassing van de bestemmingsregeling bestaat geen aanleiding.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

Reclamant 115

a) De zienswijze van reclamant heeft betrekking op het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Lopik, sectie G, nummer 1173, gelegen langs de Damweg. Dit perceel is bestemd als Agrarisch. Omdat de woningnood hoog is en de provincie Utrecht bereid is om nieuwe woonbestemmingen in het landelijk gebied te onderzoeken, verzoekt reclamant om een bestemming Wonen op te nemen. Het perceel is ideaal gelegen daarvoor, er worden geen zichtlijnen doorbroken. Aan de andere zijde van de Damweg zijn verder ook enkele woningen gerealiseerd in voormalig agrarisch gebied.

Reactie

Het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Lopik, sectie G, nummer 1173 ligt aan de oostzijde van de Damweg, halverwege tussen de Lopikerweg West en de eerste wetering. De gronden liggen in het door de provincie Utrecht aangewezen landelijk gebied waar een verstedelijkingsverbod van toepassing is. Geen van de mogelijke uitzonderingen op dit verbod is van toepassing op deze locatie. Dat de provincie Utrecht thans meer ruimte biedt om nabij dorpskernen extra woningbouw te realiseren maakt het niet anders, het perceel ligt immers niet bij bestaand stedelijk gebied. De genoemde woningen aan de andere zijde van de Damweg, bij Polsbroekerdam, zijn verder niet vergelijkbaar.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

Reclamant 116

a) Het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Lopik, sectie G, nummer 1174 is aangeduid als waterwinput, beschermingszone drinkwaterwinning. Aangezien hier geen

drinkwater wordt gewonnen en geen waterwinput meer aanwezig is, wordt verzocht die bestemming aan te passen.

Reactie

Het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Lopik, sectie G, nummer 1174 ligt tussen het perceel Lopikerweg West 45 en de Damweg. Voor deze gronden is in het ontwerpbestemmingsplan een gebiedsaanduiding 'milieuzone – beschermingszone drinkwaterwinning' weergegeven. Omdat Vitens ter plaatse is gestopt met de drinkwaterwinning, stemmen wij in met het verzoek om die gebiedsaanduiding te verwijderen.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze gegrond. Wij stellen voor de gebiedsaanduiding 'milieuzone – beschermingszone drinkwaterwinning' ter plaatse van en rondom het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Lopik, sectie G, nummer 1174 te verwijderen.

Reclamant 117

a) Reclamant is eigenaar van het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Lopik, sectie G, nummer 1947. Met de gemeente Lopik zijn in het verleden afspraken gemaakt om het bestaande gebruik vast te leggen. Het perceel wordt deels gebruikt voor het houden van paarden en pony's, verder worden honden uitgelaten. Hoewel de bestemming Agrarisch ook dagrecreatie toestaat, is hiervoor geen definitie opgenomen. Verzocht wordt om een omschrijving van dagrecreatie op te nemen zodat meer duidelijkheid bestaat dat het uitlaten van honden is toegestaan.

Reactie

Het door reclamant genoemde perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Lopik, sectie G, nummer 1947 ligt ten zuiden van de N210, ten zuidwesten van de kern Cabauw. Voor de gronden van het perceel is een bestemming Agrarisch opgenomen, zonder bouwvlak, conform het geldende bestemmingsplan.

Vanwege een eerdere handhavingszaak zijn wij ermee bekend dat op het perceel, in bepaalde periodes, pony's worden geweid. Dat gebruik valt onder de agrarische bestemming. Wat betreft het uitlaten van honden merken wij eveneens op dat wij hiermee bekend zijn. Over dat gebruik is anders dan reclamant stelt door ons gezegd dat wij hier niet op zullen handhaven, maar dat een uitbreiding van die (bedrijfsmatige) activiteiten hier niet mag plaatsvinden. Te denken valt dan aan het laten overnachten van honden op het perceel of het uitvoeren van trimwerkzaamheden en/of hondencursussen. Zulke activiteiten achten wij ter plaatse niet passend binnen een agrarische bestemming. Verder stemmen wij niet in met het voorstel van reclamant om het begrip dagrecreatie te omschrijven. Het is voor ons voldoende duidelijk wat daaronder kan worden verstaan en veel definities van dagrecreatie zijn vrij algemeen.

b) De bestemming Agrarisch staat kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen buiten de bouwvlakken rechtstreeks toe. Ten behoeve van de bestemming Agrarisch en de functie dagrecreatie zijn bouwwerken nodig, zoals zitplaatsen, schaduwplekken en een berging.

Gesteld wordt dat alle aanwezige bebouwing op het perceel noodzakelijk is voor de bestemming. Bovendien is de bestaande bebouwing bekend bij de gemeente. Verzocht wordt om in het plan voldoende ruimte voor bouwwerken ten behoeve van de bestemming toe te staan en de bestaande bebouwing positief te bestemmen. Voor reclamant zou een oppervlak van 100 m² volstaan.

Reactie

De gronden van het perceel van reclamant zijn bestemd als Agrarisch zonder bouwvlak en liggen tevens in de overige zone 'agrarisch gebied met landschappelijke openheid'. Langs dit gedeelte van de N210 bevinden zich geen agrarische bouwvlakken, solitaire bebouwing komt hier (vrijwel) niet voor. Gelet hierop vinden wij het ruimtelijk niet aanvaardbaar om op de locatie te voorzien in nieuwe bouwmogelijkheden, ook al gaat het om een klein oppervlak.

Aanvullend merken wij op dat in de eerder genoemde handhavingszaak (omstreeks 2011) de bebouwing eveneens ter sprake is gekomen. Die bebouwing is toen verwijderd. Rond 2016 is echter weer bebouwing gerealiseerd, ondanks de mededeling dat dit niet werd toegestaan. Wij zien geen reden om daar nu van af te wijken.

c) Op het perceel van reclamant is ook de nodige verharding aanwezig, ten behoeve van de ontsluiting, parkeren en de mestopslag. De verharding is noodzakelijk voor een degelijk gebruik van en toegang tot het perceel. Zonder de verharding is de grond snel te nat (bij regen) en te steil voor toegang en gebruik. Bovendien is de bestaande verharding bekend bij de gemeente. Verzocht wordt om een regeling op te nemen waarmee 10% van de oppervlak van het perceel mag worden verhard.

Reactie

Gelijk zoals reclamant aangeeft is ook de verharding bij ons bekend. Omdat de bestemming Agrarisch ruimte biedt voor de aanleg van paden, wegen, ontsluitings- en parkeervoorzieningen, zie artikel 3.1 van de regels, is het niet nodig om hiervoor een extra regeling met een percentage op te nemen. Vanzelfsprekend dient het enkel te gaan om verharding die nodig is voor de agrarische functie en/of de dagrecreatie, voor extra verharding bestaat geen aanleiding.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

Reclamant 118

a) Reclamant geeft aan dat hij al eerder had verzocht om een aanpassing van de bestemming, betreffende het perceel dat langs de Damweg ligt en dat kadastraal bekend staat als gemeente Lopik, sectie G nummer 2004. Het is de bedoeling van reclamant om op dit perceel een berging op te richten.

Gesteld wordt dat enkel nog een verschil van mening bestond over de locatie en dat hierover overleg heeft plaatsgevonden op het gemeentehuis. Een verslag hiervan is als bijlage bij de zienswijze opgenomen.

Reactie

Reclamant heeft eerder een inspraakreactie ingediend over het voornemen om op het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Lopik, sectie G, nummer 2004 een berging te realiseren. Als reactie daarop hebben wij aangegeven dat reclamant van plan is om elders bebouwing te slopen en deels terug te bouwen op het hiervoor genoemde perceel. Hoewel wij er in beginsel altijd voorstander van zijn om de saneringsregeling in te zetten, teneinde tot minder en kwalitatief betere bebouwing te komen, zagen wij in deze situatie absoluut geen ruimte om medewerking te verlenen. Op het perceel ten noorden van Lopikerweg West 46 is namelijk sprake van een bestemming Agrarisch zonder bouwvlak. Tevens is de gebiedsaanduiding 'agrarisch gebied met landschappelijke openheid' van toepassing. Het initiatief om op de genoemde gronden nieuwe bebouwing zonder agrarische functie te realiseren (circa 80 m²) past dan ook niet in het bestemmingsplan en is niet in overeenstemming met ons beleid ten aanzien van de landschappelijke openheid en waarden. Wat betreft het met de gemeente gevoerde overleg merken wij op dat geenszins is aangegeven dat de door reclamant beoogde ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is. Er is gewezen op de strijdigheid met het bestemmingsplan en er is een advies gegeven over een mogelijk te voeren planologische procedure. Voor de goede orde wordt opgemerkt dat het verslag is opgesteld door de architect van reclamant en dat het niet door ons is geaccordeerd, terwijl enkel gesproken is met een medewerker van vergunningverlening.

b) Geconstateerd wordt dat de ontwikkeling niet is bestemd in het ontwerpbestemmingsplan. Het verbaasde reclamant om te lezen dat de bestemming het niet zou toelaten. In dat verband merkt reclamant op dat ter compensatie sloopmeters van elders konden worden ingezet. Dit betrof gesloopte bebouwing op het perceel Lopikerweg West 63, de gemeente heeft dit toegezegd. Verwezen wordt naar een bijlage.

Reactie

Verwezen wordt allereerst naar onze reactie onder sub a). Aanvullend merken wij op dat wij inderdaad hebben aangegeven dat sloopmeters van het perceel Lopikerweg West 63 kunnen worden ingezet in het kader van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering, alleen is daarbij niet gesproken over de beoogde ontwikkeling van een berging op het perceel langs de Damweg. Oftewel, er is slechts een algemene uitspraak gedaan over de in te zetten sloopmeters.

c) Verder verwijst reclamant naar een tekening waarop de berging is aangegeven. Het gaat om een berging voor de stalling van een visboot, tevens voorzien van een hellingbaantje en een vaste lier. Onder de te realiseren overkapping kunnen de fuiken gedroogd worden. Reclamant ziet graag dat deze ontwikkeling positief wordt bestemd.

Reactie

Gelet op het vorenstaande zien wij geen mogelijkheden om in te stemmen met het verzoek van reclamant. Zowel de bestemmingsregeling als ons beleid ten aanzien van het landschap staan aan medewerking in de weg. Reclamant zal hiervoor een andere locatie moeten zoeken die minder bezwaren oplevert.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

Reclamant 119

a) Hoewel het ontwerpbestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van de inspraakreactie van reclamant, vindt reclamant de bestemming Agrarisch voor het perceel ten zuiden van Damweg 482, met het kadastrale nummer 349, niet passend. Gesteld wordt dat er geen agrarische activiteiten kunnen plaatsvinden, dat het feitelijk een deel van de tuin is en dat er weinig tot geen mogelijkheden worden geboden om zonnepanelen te plaatsen. Verzocht wordt om een bestemming op te nemen die de gewenste verduurzaming mogelijk maakt.

Reactie

Naar aanleiding van de inspraakreactie van reclamant hebben wij de bestemming van de gronden ten zuiden van Damweg 482 aangepast in Agrarisch. Reclamant had eerder bezwaren tegen een bestemming Natuur en wij waren het eens met deze bezwaren in de inspraakreactie. Daarbij is door ons overwogen dat een bestemming Agrarisch aansluit op het geldende plan en dat het past bij de feitelijke situatie. Ondanks dat nu wordt gesteld dat de gronden feitelijk deel uitmaken van de tuin, zijn wij van mening dat de gronden niet zijn ingericht als tuin, hoogstens een gazon, terwijl agrarisch gebruik van deze gronden nog mogelijk is. Bijvoorbeeld om er paarden, pony's of ander vee te laten weiden. Wij stemmen dan ook niet in met het verzoek om voor de gronden een bestemming Tuin op te nemen. Hieronder wordt ingegaan op het punt van de verduurzaming.

b) Naar aanleiding van de inspraakreactie heeft een overleg met de gemeente Lopik plaatsgevonden over de mogelijkheden tot verduurzaming. In dat overleg is een analyse gemaakt van de opties, doch uiteenlopende regels en beperkingen maken het volgens de gemeente niet mogelijk. Reclamant is teleurgesteld dat verduurzaming niet mogelijk zou zijn op een perceel van 2.200 m² groot en met de dichtstbijzijnde burens op 400 meter afstand. Om die reden stelt reclamant twee oplossingen voor het bestemmingsplan voor. Ten eerste door een bouwvlak van 110 m² aan te geven aan de zuidzijde van het perceel. Deze locatie biedt de beste mogelijkheden voor landschappelijke inpassing. Ten tweede door de bestemming Wonen 12 meter naar het zuiden uit te breiden, zodat ten zuiden van het kippenhok zonnepanelen kunnen worden geplaatst. In een bijlage heeft reclamant beide opties aangegeven.

Reactie

In artikel 37.8 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan is een afwijkingbevoegdheid opgenomen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van duurzame energie opwekking met een maximale bouwhoogte van 20 meter. In dat artikel ligt de nadruk op het realiseren van kleine windmolens. Naar aanleiding van wijzigingen in het provinciaal beleid, het advies van de Commissie voor de milieueffectrapportage en een aantal zienswijzen, hebben wij besloten om de regeling van artikel 37.8 aan te passen. Daartoe wordt in artikel 37.8 de open norm van "een goede omgevingskwaliteit bij kleinschalige duurzame energie opwekking" geïntroduceerd, die wordt uitgewerkt in een beleidsregel, namelijk de "Nota Ruimtelijke Beleidsregels Kleinschalige Duurzame Energie". Die nota wordt tegelijk met het bestemmingsplan vastgesteld. In hoofdstuk 3 van die nota zijn de voorwaarden opgenomen om kleinschalige zonnestroomsystemen te realiseren. Weliswaar spreken wij daarin nog steeds de voorkeur

uit om dergelijke systemen op het dak aan te leggen, doch de beleidsregels maken het ook mogelijk om grondgebonden systemen buiten het bestemmingsvlak te realiseren. Indien wordt voldaan aan de voorwaarden van de beleidsregel, wat wij verwachten, dan kan hieraan medewerking worden verleend. Het is niet nodig om de bestemming aan te passen of een bouwvlak te vergroten.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

Reclamant 120

a) De zienswijze van reclamant heeft betrekking op het perceel Lopikerweg West 108, dat kadastraal bekend staat als gemeente Lopik, sectie G, nummer 43. Opgemerkt wordt allereerst dat het geldende bouwvlak gedeeltelijk is wegbestemd, ondanks dat in de reactie op de inspraak is aangegeven dat dit zou worden hersteld. Bovendien is er gebouwd in het gedeelte dat ten onrechte geen deel uitmaakt van het bouwvlak. Gewezen wordt op een vergunning van 26 juli 2008. Verzocht wordt om dit nu wel goed te herstellen.

Reactie

Reclamant merkt terecht op dat het agrarisch bouwvlak van het perceel Lopikerweg West 108 niet is aangepast, terwijl wij dat wel hadden aangegeven in het antwoord op de inspraakreactie. Wij passen het bouwvlak dan ook aan conform het geldende bouwvlak.

b) Daarnaast merkt reclamant op dat ook een bedrijfsruimte ten behoeve van een stratenmakers bedrijf is vergund. Het betrof een nevenfunctie met een oppervlak van 100 m². In de reactienota van het college van burgemeester en wethouders is zodoende ten onrechte gesteld dat het bedrijf niet is vergund. Voorts staat de ruimtelijke aanvaardbaarheid van dat bedrijf vast. Er hoeft dan ook geen saneringsregeling te worden toegepast.

Reactie

Bij de beantwoording van de inspraakreactie van reclamant is te snel geoordeeld dat geen sprake is van een vergunde situatie. Gelijk zoals reclamant opmerkt betreft het een nevenfunctie die op grond van het geldende bestemmingsplan kon worden toegestaan. Voor het stratenmakers bedrijf nemen wij de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – stratenmakers bedrijf met een oppervlak van 100 m²' op. Aan artikel 3.1 van de regels wordt een bepaling hiervoor toegevoegd.

c) Verder hoort reclamant graag wat is bedoeld met de 'generieke regeling' die is opgenomen voor agrarische bedrijven in het ontwerpbestemmingsplan. De gegeven reactie op de inspraak over de wetgevingszone – afwijkingengebied 1 is onduidelijk.

Reactie

In het voorontwerpbestemmingsplan Landelijk gebied hadden wij de agrarische bedrijven verdeeld in drie categorieën. Uitsluitend voor agrarische bedrijven die in categorie 1 waren ingedeeld, de zogenaamde toekomstbestendige bedrijven, was in het plan een regeling opgenomen om het agrarisch bouwvlak met een planwijziging te kunnen vergroten

teneinde ruimte te bieden voor verdere ontwikkeling. Dat onderscheid riep veel vragen en commentaar op. Dat heeft ertoe geleid dat in artikel 3.6.1 van het ontwerpbestemmingsplan een algemene bevoegdheid is opgenomen om agrarische bouwvlakken te kunnen vergroten. Het agrarisch bedrijf van reclamant komt hiervoor ook in aanmerking.

d) Ten aanzien van de paardenstalling is in de reactie op de inspraak gewezen op het bepaalde in artikel 3.5.2 onder 2, doch wordt ook opgemerkt dat niet onderbouwd is dat die paardenstalling aanwezig is. Reclamant geeft aan dat die paardenstalling aanwezig is en bestaat uit 9 paardenboxen, er is sprake van een binnenstalling. Er wordt tevens voldaan aan de criteria die in de bepaling zijn opgenomen, in het kader van de bouw van de hal is een passende landschappelijke- en erfinrichting gerealiseerd. Verzocht wordt om de paardenstalling positief te bestemmen.

Reactie

Mede naar aanleiding van de zienswijze van reclamant hebben wij nogmaals naar de situatie van het perceel Lopikerweg West 108 gekeken. Wij stellen daarbij vast dat inderdaad sprake is van een paardenstalling, namelijk in de stal die aan de voorzijde van het perceel is gerealiseerd. Voor deze functie nemen wij eveneens een aanduiding op, te weten 'specifieke vorm van agrarisch – paardenpension'. Die aanduiding hanteren wij voor paardenstallingen respectievelijk paardenpensions.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze gegrond. Ten eerste stellen wij voor het agrarisch bouwvlak van het perceel Lopikerweg West 108 aan te passen conform het geldende bouwvlak. Ten tweede dient een aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – stratenmakers bedrijf met een oppervlak van 100 m²' te worden opgenomen. Ten derde stellen wij voor om een aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – paardenpension' op te nemen.

Reclamant 121

a) De zienswijze van reclamant heeft betrekking op het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Lopik, sectie G, nummer 486. Voor de paardenstal op dat perceel heeft de gemeente Lopik in 1986 een toezegging gedaan dat die kan blijven staan en in 1996 is ook toegezegd dat er één caravan mag staan. De gebouwen staan er al meer dan 25 jaar en zijn altijd gedoogd. Reclamant brengt veel tijd door op deze locatie met de dieren en de natuur. Gehoopt wordt dat de gemeente het mogelijk maakt om deze hobby voort te zetten en de situatie positief te bestemmen.

Reactie

In de inleiding van deze zienswijzennota hebben wij, onder het kopje "Algemene thema's zienswijzen" een toelichting gegeven op hoe wij willen omgaan met deze percelen. Wij verwijzen dan ook naar die algemene toelichting. Aanvullend merken wij op dat een deel van de bebouwing op het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Lopik, sectie G, nummer 486 als bestaand wordt aangemerkt. Dat betreffen vier schuurtjes met een gezamenlijk oppervlak van circa 75 m², een caravan / chalet met een oppervlak van circa 66

m² en een kleine berging van ongeveer 6 m². Voor de chalet geldt evenwel dat de aangebrachte overkapping dient te worden verwijderd en dat overnachting in de chalet niet wordt toegestaan. De paardenbak en het zwembad achten wij evenmin aanvaardbaar op deze locatie, met name het zwembad heeft geen relatie met de oorspronkelijke agrarische functie van het gebied en tegen de paardenbak bestaande landschappelijke bezwaren.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze deels gegrond. Wij stellen voor om in het plan een regeling op te nemen om het door reclamant genoemde gebruik en een deel van de huidige bebouwing positief te bestemmen.

Reclamant 122

a) Reclamant is sinds 1984 eigenaar van het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Lopik, sectie G nummer 488. Het is een perceel dat onderdeel uitmaakt van een reeks aan elkaar grenzende percelen aan de Vogelzangsekade, die ruim vier decennia hobbymatig gebruikt worden (groentetuin, weiland, houden van dieren etc.). Ook is op deze percelen bebouwing aanwezig. Voor reclamant geldt dat sprake is van kleinschalige agrarische activiteiten en het houden van een groentetuin. Hoewel het gebruik van deze percelen afwijkt van wat de bestemming Agrarisch mogelijk maakt, is die situatie al van toepassing voordat reclamant eigenaar werd.

Gelet hierop verzoekt reclamant om voor dit gebied een regeling op te nemen in de bestemming Agrarisch, zodanig dat het hobbymatig uitoefenen van agrarische activiteiten wordt toegestaan en dat de bestaande bebouwing kan blijven staan.

Reactie

In de inleiding van deze zienswijzennota hebben wij, onder het kopje “Algemene thema’s zienswijzen” een toelichting gegeven op hoe wij willen omgaan met deze percelen. Wij verwijzen dan ook naar die algemene toelichting. Aanvullend merken wij op dat het door reclamant genoemde gebruik valt binnen de voorgestelde gebruiksregels. Ten aanzien van de bebouwing op het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Lopik, sectie G, nummer 488 is van belang dat de twee grotere schuren, met een gezamenlijk oppervlak van circa 100 m², als bestaand worden aangemerkt en mogen blijven staan.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze deels gegrond. Wij stellen voor om in het plan een regeling op te nemen om het door reclamant genoemde gebruik en een deel van de huidige bebouwing positief te bestemmen.

Reclamant 123

a) Reclamant bezit sinds 2009 een stuk grond dat kadastraal bekend staat als gemeente Lopik, sectie G, nummer 491. Het perceel is vanaf 1978 in eigendom van de familie en de opstallen (toen reeds aanwezig) zijn in de tussentijd vernieuwd. Het perceel wordt gebruikt voor opslag van een tractor en andere werktuigen ten behoeve van beheer en onderhoud, van een volwaardige agrarische bedrijfsvoering is geen sprake. Er is ook een moestuintje en er staan enkele fruitbomen, evenals een trampoline voor de kleinkinderen.

Met een brief van de gemeente Lopik is reclamant in april 2021 geïnformeerd over het nieuwe bestemmingsplan Landelijk gebied en is aangegeven dat de feitelijke situatie niet in overeenstemming is met het plan. Reclamant was hierover verbaasd, want er zijn vergunningen verleend en de situatie bestaat al lang. In het geldende plan is dit ook niet onderkend. Graag ziet reclamant dat de gemeente de actuele feitelijke situatie opneemt in het bestemmingsplan en als dat niet gebeurt, dat de gemeente dan aangeeft waarom de bestaande situatie onder het overgangsrecht wordt gebracht.

Reactie

In de inleiding van deze zienswijzennota hebben wij, onder het kopje “Algemene thema’s zienswijzen” een toelichting gegeven op hoe wij willen omgaan met deze percelen. Wij verwijzen dan ook naar die algemene toelichting.

b) Reclamant wijst erop dat door de tijd verschillende vergunningen zijn verleend voor de bebouwing op het perceel, een aantal rond 1980 en de laatste in 2011 (vernieuwing en renovatie van veestalling / berging). Die situatie had volgens reclamant al eerder positief bestemd moeten worden, vermoedelijk is de bestaande bebouwing abusievelijk onder het overgangsrecht gebracht. Gesteld wordt dat het niet redelijk is om de bebouwing en het gebruik opnieuw onder het overgangsrecht te brengen.

Reactie

Reclamant merkt terecht op dat voor het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Lopik, sectie G, nummer 491 bouwvergunningen zijn verleend voor het oprichten en vernieuwen van een veestal. In het geldende bestemmingsplan is dat niet onderkend. Uit de stukken van dat plan kunnen wij niet opmaken welke overwegingen tot die planregeling hebben geleid. Met dit plan brengen wij daarin verandering en zorgen wij ervoor dat een deel van de bestaande bebouwing positief wordt bestemd en dat het recreatief gebruik dat aansluit op de agrarische functie wordt toegestaan. Voor het perceel van reclamant is van belang dat wij drie schuren als bestaand hebben aangemerkt. Die schuren hebben een totaaloppervlak van circa 105 m².

c) Gemotiveerd wordt dat het positief bestemmen van de bestaande situatie in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Vanwege de omsloten ligging tussen woningen, wegen en bedrijven is de huidige situatie op het perceel passend in de aard en schaal van dit stukje buitengebied. De inrichting en het gebruik sluiten aan bij het karakter en de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Dit mede omdat de opstallen qua gebruik en uitstraling zijn verbonden aan de agrarische functie ter plaatse. Verder doen zich ook geen (milieu)belemmeringen voor en blijven de archeologische waarden intact. Tot slot wordt gewezen op de mogelijkheden die artikel 9.3 van de Interim Omgevingsverordening biedt.

Reactie

Verwezen wordt wederom naar de algemene toelichting. Bij de stelling van reclamant dat de inrichting en het gebruik aansluiten bij de ruimtelijke kwaliteit van het gebied plaatsen wij de kanttekening dat het wel nodig wordt geacht om een duidelijk kader te scheppen voor wat wordt toegestaan en wat niet. In het hele gebied staan immers bouwwerken die

onmiskbaar afbreuk doen aan de (na te streven) ruimtelijke kwaliteit en er is gebruik dat geen binding heeft met de agrarische functie.

d) Reclamant veronderstelt dat geen sprake zal zijn van ongewenste precedentwerking. Daarbij is van belang dat de opstallen er al decennialang staan, dat voor alle bebouwing vergunning is verleend en dat het gebruik aansluit op dat van de bestemming Agrarisch. Bovendien is in het (recente) verleden ook overwogen dat de tijdsduur en het ontbreken van zicht op beëindiging binnen de planperiode aanleiding gaven om te voorzien in een maatwerkbestemming. Dat is bijvoorbeeld in de tweede herziening van het geldende plan gebeurd.

Reactie

Verwezen wordt wederom naar de algemene toelichting. Voorts merken wij op dat, anders dan wat door reclamant wordt gesteld, niet voor alle bebouwing vergunning is verleend. Met de voorgestelde planregeling maken wij het mogelijk dat het recreatieve gebruik van de percelen wordt voortgezet en dat een deel van de bebouwing mag blijven staan. Indien de eigenaren van de percelen de strijdige bebouwing verwijderen en de percelen zullen opruimen (ontdoen van niet noodzakelijke verharding, verwijderen rommel), dan ontstaat er een situatie die wij ruimtelijk aanvaardbaar achten.

e) Reclamant merkt op dat belangen van derden niet worden geschaad indien de bestaande situatie positief wordt bestemd. Voor eigenaren van naastgelegen percelen is van belang dat er niets verandert ten opzichte van de huidige situatie, aldus reclamant.

Reactie

Met de in het plan opgenomen regeling houden wij rekening met alle belangen die er spelen, zowel die van de eigenaren als het algemene belang van een goede ruimtelijke ordening. Enerzijds bieden wij de eigenaren van de percelen nu ruimte voor recreatief, agrarisch gebruik van hun gronden. Dat is een behoorlijke wijziging ten opzichte van het geldende plan. Anderzijds dient ook te worden voorkomen dat bepaalde vormen van ongewenst gebruik plaatsvinden. Opslag van oude goederen, bedrijfsmatige activiteiten, de aanleg en het gebruik van paardenbakken en overnachting in de bestaande bebouwing worden hieronder geschaad en niet toegestaan.

f) Geconcludeerd wordt dat het aanvaardbaar is om de bestaande bebouwing met een bouwgrens op te nemen in het bestemmingsplan en voor het gebruik een aanduiding op te nemen. Nadrukkelijk merkt reclamant op dat er geen verblijfsrecreatie of dagrecreatie wordt beoogd.

Reactie

Er wordt nogmaals verwezen naar de algemene toelichting. In een bijlage bij de regels wordt aangegeven welke bebouwing als bestaand wordt aangemerkt en mag blijven staan.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze deels gegrond. Wij stellen voor om in het plan een regeling op te nemen om het door reclamant genoemde gebruik en een deel van de huidige bebouwing positief te bestemmen.

Reclamant 124

a) De zienswijze van reclamant heeft betrekking op het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Lopik, sectie G, nummer 554. Op dit perceel aan de zijde van de Oudeslootseweg staan al sinds de jaren '70 gebouwen, alleen zijn die niet in het bouwvlak opgenomen. Verzocht wordt om de aanwezige bebouwing in het bouwvlak op te nemen en dus het bouwvlak hierop aan te passen.

Reactie

Voor de bebouwing op het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Lopik, sectie G, nummer 553 is een klein agrarisch bouwvlak weergegeven op de planverbeelding. Tevens is een functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' opgenomen. Direct ten westen van de aanwezige bebouwing, op gronden van het kadastraal perceel gemeente Lopik, sectie G, nummer 554, is eveneens bebouwing aanwezig. Het gaat om een schuur of opstal met een oppervlakte van circa 36 m². Hiervoor is echter geen bouwvlak weergegeven. Hoewel wij in beginsel een andere systematiek gebruiken voor solitaire bebouwing in agrarisch gebied, gaat het in deze situatie om wat verspreid liggende maar bij elkaar behorende bebouwing. In dit geval ligt het meer voor de hand om met een bouwvlak te werken. Voor de bebouwing op het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Lopik, sectie G, nummer 554 dient het bouwvlak te worden aangepast.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze gegrond. Wij stellen voor om het bouwvlak op het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Lopik, sectie G, nummer 553 aan de westzijde zodanig te verruimen dat ook de aangrenzende bebouwing binnen het bouwvlak komt te liggen.

Reclamant 125

a) Reclamant dient een zienswijze in over het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Lopik, sectie D nummer 58, gelegen ten westen van de kern Polsbroek. Dit perceel is volledig bestemd als Agrarisch, zonder bouwvlak. Echter, het perceel is sinds 1965 in gebruik als moestuin en er zijn lang geleden onderkomens voor kippen evenals wat kleine schuren voor de opslag van voer, gereedschappen en materialen gerealiseerd. In 2007 is er nog een caravan bij geplaatst. Reclamant gebruikt het terrein nu om te genieten van de rust en van de natuur. Tevens worden groenten en fruit voor eigen gebruik geteeld.

Reactie

Het perceel van reclamant is in het geldende bestemmingsplan bestemd als Agrarische doeleinden (A) zonder bouwvlak. Die bestemming hebben wij overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijze van reclamant komt mede voort uit een eerder door ons gestarte handhavingszaak, waarin is gebleken dat de gronden al langere tijd naast agrarisch ook voor recreatieve doeleinden worden gebruikt. Een deel van de bebouwing is meer dan 30 jaar aanwezig, maar hiervoor is nooit vergunning verleend. In het kader van de handhavingsprocedure heeft reclamant aangegeven bereid te zijn om het terrein op te schonen, mits het gebruik kan worden voortgezet en een deel van de bebouwing kan

blijven staan. Wij zijn van mening dat op deze wijze wordt bijgedragen aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Gelet op deze bijzondere situatie zijn wij bereid om de bestemmingsregeling enigszins aan te passen.

b) Reclamant vindt het bezwaarlijk dat het plan niet voorziet in het huidige gebruik en de bestaande bebouwing. Er dienen hoe dan ook aanpassingen aan de bestaande bebouwing te worden verricht, een deel van de bebouwing is in slechte staat en bevat asbest, terwijl het terrein slecht toegankelijk is (alleen een voetpad). Ondanks dat een ambtenaar van de gemeente Lopik in 2016 op het terrein is geweest en de situatie heeft geïnventariseerd, heeft reclamant daarvan niets meer gehoord. Niettemin, reclamant wil twee van de vijf gebouwen zelf saneren. Verder verzoekt reclamant om voor de drie andere gebouwen een bouwvlak op te nemen. In een bijlage zijn de gebouwen aangeduid.

Reactie

Op het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Lopik, sectie D, nummer 58 staan vijf gebouwen. Aan de hand van luchtfoto's hebben wij geïnventariseerd dat twee van die gebouwen voor 2001 aanwezig waren. Dat zijn de schuren die reclamant heeft aangeduid met de nummers 2 en 3. Gebouw 1 (schuur) en 5 (caravan met veranda) zijn later opgericht dan wel geplaatst. Omdat de bouwkundige staat van gebouw 4 slecht is, is reclamant van plan om die te saneren, samen met gebouw 5. De asbesthoudende daken zullen worden verwijderd. Voorts zal het perceel worden opgeruimd. De sloop van die bebouwing evenals de schuur die is aangeduid met nummer 1 levert naar onze mening voldoende meerwaarde op voor de ruimtelijke kwaliteit, dat wij bereid zijn om de gebouwen die reclamant heeft aangeduid met 2 en 3 te voorzien van een aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – veldschuur'. Met die aanduiding wordt die bebouwing positief bestemd.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze deels gegrond. Wij stellen voor om de schuren aan de voorzijde van het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Lopik, sectie D, nummer 58 van een aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – veldschuur' te voorzien.

Reclamant 126

a) Gericht op de toekomst zou reclamant graag de mogelijkheid krijgen om het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Lopik, sectie G, nummer 625 met een woning te bebouwen. Dit in lijn met de recente nieuwe bebouwing.

Reactie

Het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Lopik, sectie G, nummer 625 ligt op de sniep tussen de Graafdijk en de Lopikerweg Oost, tegenover Graafdijk 2a. Voor dit perceel is in het ontwerpbestemmingsplan een bestemming Wonen opgenomen. Geconstateerd wordt echter dat ten onrechte geen maximum aantal wooneenheden is aangegeven. Dit wordt aangepast conform de bestaande situatie zoals die ook is vastgelegd in het geldende bestemmingsplan.

Aanvullend merken wij op dat geen medewerking verlenen om op deze gronden meer bebouwing te realiseren. Ons beleid is er juist op gericht om te voorkomen dat de sniep

verder wordt verdicht en/of bebouwd in verband met de landschappelijke- en cultuurhistorische waarden.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond. Niettemin, voor de gronden van de percelen Graafdijk 1 en 3 dient een maximum aantal wooneenheden te worden opgenomen, conform de huidige situatie.

Reclamant 127

a) Reclamant is eigenaar van het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Lopik, sectie E, nummer 660, dat gelegen is ten zuidoosten van de kern Benschop. Reclamant is voornemens om de gronden te ontwikkelen tot een woongebied met circa 60 woningen. Hiervoor heeft reclamant op 20 april 2021 ook een principeverzoek ingediend. Opgemerkt wordt dat de gronden van het perceel van reclamant conserverend zijn bestemd. Met het principeverzoek wordt echter op passende wijze invulling gegeven aan een aantal beleidskaders- en programma's, aldus reclamant. Voorgesteld wordt om een zogenaamde wijzigingsbevoegdheid op te nemen teneinde de bestemming Agrarisch te kunnen wijzigen naar Wonen, zodanig dat er geen milieubezwaren zijn. Op deze wijze sorteert de gemeente Lopik vast voor op toekomstige ontwikkelingen.

Reactie

Wij zijn bekend met het voornemen van reclamant om op de gronden aan de zuidoostzijde van de kern Benschop een ontwikkeling van woningbouw te realiseren. Reclamant heeft hiervoor onder andere de Stedenbouwkundige verkenning Benschop Zuid laten opstellen. Aan de hand van die verkenning wordt op hoofdlijnen inzichtelijk gemaakt hoe de gronden in de toekomst ontwikkeld zouden kunnen worden.

Het nieuwe bestemmingsplan Landelijk gebied is consoliderend van aard en bevat weinig tot geen ontwikkelingen van woningen en/of bedrijven. Uitgangspunt van het plan is primair om de geldende planologisch juridische regeling te actualiseren. Er zijn in ieder geval geen projecten opgenomen die ook maar enigszins vergelijkbaar zijn met de door reclamant voorgestelde ontwikkeling van circa 60 woningen.

Gelet op de doelstellingen en de aard van het bestemmingsplan Landelijk gebied, achten wij het niet opportuun om de door reclamant beoogde ontwikkeling in dit plan op te nemen. Aanvullend daarop merken wij op dat van een concreet bouwvoornemen geen sprake is en dat wij de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het project thans niet kunnen beoordelen. Het is naar onze mening dan ook veel te vroeg om hiervoor al wel een wijzigingsbevoegdheid op te nemen.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

Reclamant 128

a) Reclamant dient een zienswijze in vanwege de gewijzigde bestemming voor het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Lopik, sectie D nummer 890. Het plan voorziet

onder meer in een bestemming Wonen met een bouwvlak en een bestemming Tuin, in plaats van de huidige agrarische bestemming.

Opgemerkt wordt allereerst dat deze ontwikkeling in strijd is met de Interim Omgevingsverordening van de provincie Utrecht. Artikel 9.2 bepaalt dat verstedelijking in beginsel niet is toegestaan in het landelijk gebied. In onderhavig geval is geen van de mogelijkheden voor functiewijziging, zoals omschreven in de artikelen 9.10 en 9.11, van toepassing omdat op het perceel geen bebouwing aanwezig is. Reclamant stelt zodoende dat het perceel niet mag voorzien in de bestemmingen Wonen en Tuin.

Reactie

Voor het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Lopik, sectie D, nummer 890, gelegen tussen de percelen Dorp 95 en Noordzijdseweg 97 te Polsbroek, is in het ontwerpbestemmingsplan een bestemming Wonen opgenomen. Daarmee maken wij het mogelijk dat er een woning wordt gebouwd. Ter motivering van die bouwmogelijkheid is in de bijlage 'Ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied' aangegeven dat en waarom wij die ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar vinden. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de uitzondering op het verstedelijkingsverbod die in artikel 9.5 van de Interim Omgevingsverordening van de provincie Utrecht is opgenomen. Dat artikel bepaalt het volgende:

“Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Landelijk gebied kan bestemmingen en regels bevatten die toestaan dat in bebouwingenclaves of bebouwinglinten verstedelijking plaatsvindt, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:

gelijktijdig met de verstedelijking wordt de ruimtelijke kwaliteit verhoogd;

bebouwing vindt niet plaats buiten de bestaande bebouwingenclaves of bebouwinglinten;
en

belangen van bestaande omringende functies worden niet onevenredig aangetast.”

Hoewel wij in het ontwerpbestemmingsplan hebben gesteld dat van deze uitzondering gebruik kan worden gemaakt, is in de zienswijze van de provincie Utrecht aan de orde gekomen dat de stedenbouwkundige- en landschappelijke inpassing van deze ontwikkeling beter gemotiveerd moet worden. Toepassing van die uitzondering is voor de provincie zonder meer aanvaardbaar en wordt ook als passend in het beleid beoordeeld, doch het perceel zou anders ingericht kunnen worden.

Naar aanleiding van die zienswijze en een overleg met de provincie Utrecht, heeft de Ervenconsulent (Mooisticht) gewerkt aan een nadere onderbouwing en inrichtingsschets voor dit perceel. In die onderbouwing komen de huidige situatie, het voornemen en een aantal randvoorwaarden (landschap, erf, gebouwen, inrichting) aan de orde. Indien de nieuwe woning volgens die randvoorwaarden wordt ontwikkeld, dan ziet het Ervenconsulentschap kansen om de ruimtelijke kwaliteit van deze omgeving te verbeteren en de ontginningsstructuur te versterken door het insceneren van de opeenvolging van verschillende landschapselementen. De kwaliteit zit hier niet in het verre doorzicht, maar in de groene kleinschaligheid en het landschappelijk karakter. Deze kan versterkt worden door de ontwikkeling.

Oftewel, de voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met de Interim Omgevingsverordening van de provincie Utrecht en er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing. De door de Ervenconsulent genoemde randvoorwaarden

worden daarbij als een voorwaardelijke verplichting vastgelegd. Dat leidt uiteindelijk wel tot een andere situering van de nieuwbouw, doch de plaatsing verder naar achteren zal (vermoedelijk) ook voor reclamant leiden tot een betere situatie.

b) Daarnaast merkt reclamant op dat de ontwikkeling aanzienlijke gevolgen heeft op het woon- en leefklimaat. De nieuw woonbestemming en het bouwvlak zijn ingetekend op ongeveer 30 meter afstand vanaf de woning van reclamant. De bebouwing zal leiden tot schaduwwerking en negatief van invloed zijn op de lichtinval.

Reactie

De stelling van reclamant dat de ontwikkeling aanzienlijke gevolgen zal hebben op het woon- en leefklimaat volgen wij niet. Met de door de Ervenconsulent voorgestelde situering van de nieuwbouw zal geen sprake zijn van schaduwwerking of negatieve invloed op de lichtinval. Het te ontwikkelen perceel ligt ten noordwesten van de woning van reclamant op een afstand van ruim 30 meter. Wij achten dit ruimtelijk aanvaardbaar.

c) Verder is reclamant van mening dat de ontwikkeling zal leiden tot een aantasting van het uitzicht, de privacy en persoonlijke levenssfeer. Ten onrechte is in het ontwerpbestemmingsplan niet ingegaan op de (on)aanvaardbaarheid van de aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van het perceel van reclamant. In zoverre is het plan onzorgvuldig voorbereid. Verzocht wordt om geen woon- en tuinbestemming op te nemen.

Reactie

Zoals eerder aangegeven zal de nieuwbouw worden gerealiseerd op een afstand van ruim 30 meter aan de noordwestzijde van de woning van reclamant. Aantasting van de privacy en de persoonlijke levenssfeer kunnen zodoende worden uitgesloten, de ligging en het gebruik van de Noordzijdseweg aan de voorzijde van de woning van reclamant heeft waarschijnlijk meer invloed op het woon- en leefklimaat van reclamant. Verder kunnen mogelijke effecten worden voorkomen, bijvoorbeeld door een (groene) erfafscheiding rondom het perceel aan te brengen of door in de woning gordijnen op te hangen. Gelet op de situering van de nieuwe woning is er geen noemenswaardige aantasting van het uitzicht, terwijl ook geen recht op vrij uitzicht bestaat.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

Reclamant 129

a) Reclamant merkt op dat de percelen met de kadastrale nummers 937 en 1190, gelegen achter Noordzijdseweg 173, bestemd zijn als Agrarisch. Gevraagd wordt of deze bestemming kan worden aangepast in Tuin. De percelen grenzen aan het woonperceel en zijn van oudsher altijd betrokken geweest bij het voormalige woonhuis. Verder wijst reclamant erop dat bij nabijgelegen woonpercelen de kavels tot aan de eerste wetering ook bestemd zijn als Tuin.

Reactie

De gronden gelegen achter het perceel Noordzijdseweg 173, met de kadastrale nummers 937 en 1190, zijn conform het geldende bestemmingsplan aangewezen als Agrarisch. Omdat deze percelen niet als tuin zijn ingericht en nog steeds agrarisch (lijken te) worden gebruikt, zijn wij van mening dat een bestemming Agrarisch beter aansluit op de feitelijke situatie. De andere door reclamant genoemde woonpercelen waarbij de kavels tot aan de eerste wetering zijn bestemd als Tuin, zoals op de nummers 159, 159a, 159b, 161, 161a en 165 zijn ook meer als (achter)tuin ingericht. Voor de goede orde merken wij op dat een bestemming Tuin met de aanduiding 'landschapswaarden' niet zou leiden tot meer bouw mogelijkheden.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

Reclamant 130

a) De zienswijze van reclamant heeft betrekking op een aantal percelen met fruitteelt aan de Oudeslootseweg te Jaarsveld, waarvan reclamant eigenaar is. Het gaat om de percelen die kadastraal bekend staan als gemeente Lopik, sectie G, nummers 508, 555, 556, 557, 558, 2270 en 2283. Het betreft een oppervlak van bijna 12 hectare voor de perenteelt. Reclamant heeft gezien dat niet alle percelen die reeds gebruikt worden ten behoeve van de fruitteelt een aanduiding 'fruitteelt' hebben gekregen. In een bijlage heeft reclamant aangegeven om welke delen het gaat. Het meest zuidoostelijke deel van de boomgaard van reclamant lijkt nu niet beplant. Komend seizoen zal hier aanplant plaatsvinden. Verzocht wordt om het bestemmingsplan aan te passen en voor de genoemde percelen een aanduiding 'fruitteelt' op te nemen.

Reactie

Wij constateren dat op alle door reclamant genoemde kadastrale percelen sprake is van fruitteelt, maar dat een aantal van die percelen in het ontwerpbestemmingsplan niet is voorzien van een functieaanduiding 'fruitteelt'. Het betreft ten eerste het perceel met het nummer 2270, namelijk het gedeelte dat tegen de Oudeslootseweg ligt. Ten tweede betreffen het de percelen met de kadastrale nummers 508, 556, 557 en 558, die zich langs de M.A. Reinaldweg bevinden. Omdat sprake is van bestaande fruitteelt zullen wij hiervoor een aanduiding opnemen.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze gegrond. Wij stellen voor om de percelen met de kadastrale nummers 508, 556, 557, 558 en 2270 geheel te voorzien van een functieaanduiding 'fruitteelt'.

Reclamant 131

a) In het verleden heeft reclamant diverse malen gesproken met de gemeente over het perceel aan de overzijde van Vogelzangsekade 10. Voor de bouw van een schuilhut voor de shetlanders is een gedoogvergunning verleend, met dien verstande dat het gelegaliseerd zou worden. Er zou een tussenvorm van een agrarische- en een woonbestemming komen,

doch dit is volgens de gemeente niet meer mogelijk. Gesteld wordt dat de schuilhut een prachtige stal is geworden en dat het perceel van reclamant het enige is aan de Vogelzangsekade dat als Agrarisch is bestemd, tussen alle andere percelen die bewoond worden, volgebouwd zijn met schuurtjes of dienen voor de opslag van materialen en containers. Reclamant vindt dat er met twee maten wordt gemeten. Graag ziet reclamant dat de siertuin en de schuilhut gelegaliseerd worden om niet met andere inzichten geconfronteerd te worden in de toekomst.

Reactie

Het door reclamant bedoelde perceel aan de overzijde van Vogelzangsekade 10 staat kadastraal bekend als gemeente Lopik, sectie G, nummer 480. Voor die gronden is in het geldende bestemmingsplan een bestemming Agrarische doeleinden (A) zonder bouwvlak opgenomen, met een aanduiding voor fruitteelt. Van fruitteelt op die gronden is echter al lange tijd geen sprake meer. Gelijk zoals reclamant aangeeft is het voorste gedeelte van het perceel, vanaf de Vogelzangsekade, ingericht als siertuin en is er een schuilhut voor de shetlanders toegestaan.

Met reclamant zijn wij van mening dat het wenselijk is om duidelijkheid te bieden over zowel het gebruik als de bebouwing van die gronden. De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bestemming Agrarisch sluit echter niet aan op de feitelijke situatie en voorziet ook niet in een positieve bestemming. Vanwege de inrichting als siertuin, stellen wij voor om een bestemming Tuin met de aanduiding 'landschapswaarden' op te nemen voor het deel dat als zodanig is ingericht. Net zoals in de agrarische bestemming is bebouwing van die gronden niet mogelijk. Ten behoeve van de gerealiseerde schuilhut nemen wij een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bestaand' op. Aldus worden het gebruik en de bebouwing gerespecteerd, wat in deze situatie ook als ruimtelijk aanvaardbaar kan worden beschouwd.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze gegrond. Wij stellen voor om het voorste deel van het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Lopik, sectie G, nummer 480 te bestemmen als Tuin met een aanduiding 'landschapswaarden'. Verder stellen wij voor om de schuilhut te voorzien van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bestaand'.

Reclamant 132

a) De zienswijze van reclamant heeft betrekking op het perceel Tiendweg 1 en 3, evenals het ten westen van Tiendweg 3 gelegen perceel. In 2009 is vergunning verleend op grond van de saneringsregeling ten behoeve van het oprichten van een bijgebouw naast de reeds bestaande bebouwing. In een brief van de gemeente is vastgelegd dat nog een bijgebouw van 90 m² extra mag worden ingezet, met dien verstande dat het bijgebouw aangebouwd dient te worden met de bestaande schuur dan wel de nieuw te bouwen woning. Verzocht wordt om de bestaande bijgebouwen evenals de nog te bouwen 90 m² te verankeren in het bestemmingsplan, aangezien die rechten nu niet tot uiting komen.

Reactie

Reclamant merkt terecht op dat wij eerder hebben aangegeven dat er nog een bijgebouw van 90 m² mag worden opgericht op het perceel Tiendweg 1 en 3. Van die mogelijkheid is

echter nog geen gebruik gemaakt, vanwege bouwregels in de bestemming Wonen zou die mogelijkheid komen te vervallen. Wij stellen dan ook voor om het perceel Tiendweg 1 en 3 te voorzien van een aanduiding 'maximum oppervlakte' (zie het bepaalde in artikel 23.2.1 sub i). Daarbij wordt uitgegaan van de reeds bestaande bebouwing en het door reclamant ingediende voorstel voor sloop en nieuwbouw op Tiendweg 3.

b) Verder vraagt reclamant of zijn bouwvlak iets aangepast kan worden. In een bijlage bij de zienswijze is een uitwerking van de gewenste vorm en omvang van het bouwvlak opgenomen.

Reactie

In de bijlage doet reclamant het voorstel om de nieuw te realiseren woning, ter vervanging van de verouderde woning die in een slechte bouwkundige staat verkeert, wat meer naar het westen te plaatsen. Daarbij is van belang dat de nieuwe woning groter zal worden dan de bestaande woning en niet op dezelfde plek van het perceel Tiendweg 3 past. Voor de beoogde locatie van de nieuwe woning is echter geen bestemming Wonen maar een bestemming Agrarisch opgenomen. In de huidige situatie is sprake van een boomgaard, het is de bedoeling van reclamant om de woning in de boomgaard op te richten. Negatieve effecten op het landschap worden daarmee voorkomen en er ontstaat een beter ensemble met de te handhaven woning op het perceel Tiendweg 1.

Op basis van de door reclamant gegeven onderbouwing zijn wij van mening dat medewerking kan worden verleend aan een aanpassing van het bouwvlak. Het voert echter te ver om over de volle breedte van de boomgaard, zo'n 30 meter, een bestemming Wonen op te nemen. In die situatie zou de nieuwe woning op de rand van het perceel gerealiseerd kunnen worden. Omdat in de tekeningen van reclamant is voorgesteld de nieuwe woning in het midden van de boomgaard te bouwen, stellen wij voor de bestemming Wonen met 20 meter te verbreden. Zodoende blijft er een groene rand van 10 meter breed in stand.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze gegrond. Ten eerste stellen wij voor om de percelen Tiendweg 1 en 3 te voorzien van een aanduiding 'maximum oppervlakte' en daarbij rekening te houden met de te realiseren nieuwbouw. Ten tweede stellen wij voor om de bestemming Wonen met 20 meter naar het westen te verbreden.

Reclamant 133

a) De zienswijze van reclamant heeft betrekking op het perceel Tiendweg 12. Op dat perceel wordt een grondgebonden veehouderij gerund waarbij sprake is van het houden van paarden en jongvee. Daarnaast vindt er kamerverhuur plaats.

Opgemerkt wordt dat voor de percelen Tiendweg 12 en 12a een 'gezamenlijke' bestemming is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Zo zijn op het perceel diverse functieaanduidingen weergegeven, terwijl sprake is van twee verschillende bedrijven. De bedrijven en bijbehorende percelen zijn qua eigendom en milieutechnisch bijvoorbeeld geheel gescheiden. Deze wijze van bestemmen roept dan ook vragen op bij reclamant. Daarbij is van belang dat in het geldende bestemmingsplan niet meer expliciet is bepaald dat het loonbedrijf van Tiendweg 12a een nevenactiviteit moet zijn bij de agrarische bedrijfsvoering. In 2007 is kennelijk toegestaan dat het loonbedrijf kan uitgroeien tot een volwaardig bedrijf.

Op basis hiervan wordt verzocht om het perceel Tiendweg 12 te bestemmen als zelfstandig grondgebonden agrarisch bedrijf met de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch – paardenpension' en 'kamerverhuur'.

Reactie

In het geldende bestemmingsplan is voor de gronden van het perceel Tiendweg 12 een bestemming Agrarische doeleinden (A) en een nadere aanduiding 'loonbedrijf' opgenomen. Artikel 2 lid 1 sub g bepaalt dat ter plaatse van de sub bestemming Av/I een grondgebonden veehouderij in combinatie met een loonbedrijf behorende tot categorie 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten is toegestaan, met dien verstande dat op de plankaart is aangegeven welk oppervlak maximaal mag worden gebruikt ten behoeve van het loonbedrijf. Zoals reclamant opmerkt is niet expliciet aangegeven dat het loonbedrijf een nevenactiviteit moet zijn bij de agrarische bedrijfsvoering.

Op basis van wat reclamant aanvoert in de zienswijze, zijn wij bereid om beide bedrijfsactiviteiten nu ook planologisch van elkaar te scheiden. Voor het bedrijf van reclamant zal een bestemming Agrarisch met aanduidingen voor een grondgebonden veehouderij, een paardenpension en kamerverhuur worden opgenomen. Vanwege het aantal functies achten wij het wenselijk om voor dit perceel te bepalen dat er niet meer nevenfuncties worden toegestaan. Voor het bouwvlak gaan wij uit van de ligging van het huidige bouwvlak, met dien verstande dat de gronden van het perceel Tiendweg 12a erbuiten worden gelaten. Tot slot zal de aanduiding voor twee bedrijfswoningen worden verwijderd.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze gegrond. Wij stellen voor het perceel Tiendweg 12 te bestemmen als Agrarisch met aanduidingen voor een grondgebonden veehouderij, een paardenpension en kamerverhuur. Het wordt niet toegestaan om meer nevenfuncties te ontplooiën. Voor het bouwvlak wordt uitgegaan van de ligging van het huidige bouwvlak, de gronden van het perceel Tiendweg 12a worden erbuiten gelaten. Tot slot zal de aanduiding voor twee bedrijfswoningen vervallen.

Reclamant 134

a) Reclamant heeft een bedrijf dat gevestigd is op het perceel Tiendweg 12a te Lopik. Op de gronden van Tiendweg 12a wordt een niet agrarisch bedrijf uitgeoefend in de vorm van een loon-, verhuur-, cultuur- en civieltechnisch bedrijf. Het bedrijf staat al geruime tijd geheel los van de grondgebonden veehouderij op het perceel Tiendweg 12, er zijn twee van elkaar gescheiden inrichtingen.

Niettemin, in het ontwerpbestemmingsplan wordt voor beide bedrijven van één bestemming en een gezamenlijk bouwvlak uitgegaan. Dat leidt tot beperkingen voor de continuïteit van de bedrijfsvoering. Ook zal sprake zijn van onuitvoerbaar juridisch planologische situaties, er is namelijk geen sprake van een gecombineerd bedrijf zoals dat is aangeduid. Reclamant acht dit onzorgvuldig en verzoekt om voor beide bedrijven een eigen bestemmingsregeling op te nemen.

Reactie

Aansluitend op onze reactie onder 133, kunnen wij instemmen met het verzoek van reclamant om voor het perceel Tiendweg 12a een eigen bestemming op te nemen. Dat resulteert in een bestemming Bedrijf met een aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – loonbedrijf van categorie 3.1'. Het bestemmingsvlak komt overeen met het bouwvlak voor het perceel Tiendweg 12a zoals dat is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, met dien verstande dat aan de oostzijde de kadastrale grens van de percelen Tiendweg 12 en 12a wordt aangehouden. Verder is op dit gedeelte van het perceel circa 1.170 m² aan bebouwing aanwezig, in lijn met het geldende bestemmingsplan en dat zal worden vastgelegd.

Voor de volledigheid merken wij op dat wij hiermee de bestaande situatie, die is toegestaan op grond van het geldende bestemmingsplan, conserverend vastleggen. Op een summiere aanpassing van het bouwvlak aan de achterzijde na wordt geen uitbreidingsruimte geboden. Aanvullend wijzen wij er op dat in eerdere correspondentie is gewezen op de omstandigheid dat de bedrijfswoning op het perceel Tiendweg 12a na 'splitsing' geen deel meer uitmaakt van het agrarisch bedrijf. Dat zou tot beperkingen voor het agrarisch bedrijf kunnen leiden, ook al heeft reclamant in het verleden gesteld dat geen geurnorm van toepassing zou zijn.

b) Daarnaast benut het bedrijf van reclamant het volledige terrein. Groei of ontwikkelingsruimte binnen het bouwvlak is er niet, terwijl die behoefte er zeker is. Reclamant hecht er bijvoorbeeld aan dat het (nieuwe) materieel inpandig wordt gestald, uit oogpunt van professionaliteit, kwaliteit evenals ruimtelijke uitstraling. Daarnaast is een doelmatige op- en overslag binnen de inrichting, ten behoeve van een strategische werkvoorraad, zeer gewenst. De te ontwikkelen richting is gelegen aan de noordzijde van het perceel en in lijn met het verkavelingspatroon. Voorgesteld wordt om het bouwvlak met circa 85 meter te verlengen en de bouwmogelijkheden te verruimen tot in totaal 2.000 m².

Reactie

Wij verwijzen hiervoor naar onze algemene toelichting op uitbreidingen van niet agrarische bedrijven. Opgemerkt wordt dat het perceel van reclamant wordt ontsloten via de Tiendweg en de Lekdijk en dat wij daarop, vanuit ons vaste beleid, geen extra verkeersbewegingen toestaan. Voorts wordt erop gewezen dat het verzoek om bedrijfsuitbreiding al een aantal keren bij de gemeente Lopik is ingediend en dat wij daarop telkens de reactie hebben gegeven dat wij geen planologische medewerking kunnen verlenen. In een brief van 6 september 2016 hebben wij de vertegenwoordiger van reclamant uitvoerig toegelicht hoe wij alles hebben afgewogen. Gewezen is op het ruimtelijk beleid (nota LopikMEerwaard), de ontsluiting, de ruimtelijke kwaliteit en de landschappelijke inpassing die allen tot een negatieve beoordeling leidden. Er is naar onze mening geen sprake van nieuwe inzichten of gewijzigde omstandigheden.

c) Voor zover het niet mogelijk is om de verzochte uitbreiding direct te bestemmen, doet reclamant het verzoek om een specifieke wijzigingsbevoegdheid op te nemen.

Reactie

Zoals hiervoor aangegeven kunnen wij geen planologische medewerking verlenen aan verdere groei van het bedrijf op deze locatie. Dit kan ook niet met een

wijzigingsbevoegdheid, aangezien de beoogde uitbreiding niet ruimtelijk aanvaardbaar wordt bevonden.

d) Aanvullend merkt reclamant op dat het provinciaal beleid afdoende mogelijkheden biedt om in de voorgestelde uitbreiding te voorzien. Gewezen wordt op artikel 8.1 (instructieregels agrarische bedrijven), artikel 8.2 (instructieregels landbouwontwikkelingsgebied), artikel 9.7 (instructieregels bestaande stedelijke functies, anders dan wonen) en artikel 9.9 (functiewijziging). De in die artikelen opgenomen voorwaarden maken de ontwikkeling redelijkerwijs mogelijk.

Reactie

De door reclamant genoemde artikelen van de Interim Omgevingsverordening van de provincie Utrecht bieden in de basis mogelijkheden voor stedelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied. Echter, alle genoemde artikelen kennen de nodige voorwaarden waaraan voldaan dient te worden. In algemene zin kan niet gesteld worden dat de voorgestelde uitbreiding aan al die voorwaarden voldoet, integendeel. Verder hebben wij naast het provinciaal ruimtelijk beleid ook gemeentelijk ruimtelijk beleid voor ontwikkelingen in het landelijk gebied. Zoals eerder opgemerkt voldoet de beoogde ontwikkeling niet aan dat beleid.

Tot slot wijzen wij er op dat de regeling van artikel 9.7 lid 1 sub b van de Interim Omgevingsverordening is overgenomen in het bestemmingsplan, namelijk in artikel 4.3.3 van de planregels. Hoewel reclamant hierop een beroep zou kunnen doen, merken wij op dat de nodige voorwaarden zijn gesteld om medewerking te verlenen aan deze bevoegdheid en dat onder andere de ontsluiting en de landschappelijke inpassing eerder redenen waren om niet in te stemmen met een principeverzoek van reclamant.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze deels gegrond. Wij stellen voor het perceel Tiendweg 12a te voorzien van een bestemming Bedrijf met een aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – loonbedrijf van categorie 3.1'. Het bestemmingsvlak dient overeen te komen met het bouwvlak voor het perceel Tiendweg 12a zoals dat is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Verder dient op dit perceel een maximum oppervlakte van 1.170 m² te worden opgenomen.

Reclamant 135

a) Ten aanzien van het perceel Tiendweg 12c heeft reclamant eerder bij de gemeente gevraagd naar de mogelijkheden om de bestemming aan te passen. Op het perceel staat een schuurtje en het terrein wordt voor dagrecreatieve doeleinden gebruikt (tuinieren, snoeien, verblijven). Hoewel toen is aangegeven dat het verzoek zou worden meegenomen als inspraakreactie is dat niet gebeurd. Hierover is in juni 2021 weer gesproken met de gemeente. Met de zienswijze verzoekt reclamant om alsnog een bestemming Recreatie op te nemen voor het perceel Tiendweg 12c.

Reactie

De gronden van het perceel Tiendweg 12c zijn bestemd als Agrarisch zonder bouwvlak, overeenkomstig het geldende bestemmingsplan. Aan de voorzijde van dit perceel, gelegen

aan de Tiendweg en met het kadastrale nummer 1087, is sprake van een klein terrein dat vrijwel volledig is begroeid. De planregeling sluit zodoende niet aan op de feitelijke situatie. Hoewel wij begrijpen dat reclamant verzoekt om hiervoor een bestemming Recreatie – Dagrecreatie op te nemen, is die bestemming gericht op meer intensieve vormen van recreatie. Dat is bij het perceel Tiendweg 12c niet het geval, terwijl wij willen voorkomen dat met die bestemming onbedoeld bebouwing mogelijk wordt gemaakt. Alles afwegende zijn wij van mening dat een bestemming Natuur het beste aansluit bij zowel de feitelijke situatie als het genoemde extensieve gebruik. Het aanwezige schuurtje kan blijven staan, het wordt niet nodig geacht daarvoor een aanduiding en bijbehorende bouwregel op te nemen.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze gegrond. Wij stellen voor om de gronden van het perceel Tiendweg 12c, die geen deel meer uitmaken van het agrarisch gebied, te bestemmen als Natuur en de aanwezige bebouwing te respecteren.

Reclamant 136

a) Reclamant is eigenaar van het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Lopik, sectie G, nummer 642. Het rechterdeel van het perceel is Tiendweg 6 en heeft een bestemming Wonen. Het linkerdeel heeft een bestemming Agrarisch. Dit gedeelte heeft echter geen aansluiting met de omringende agrarische bestemming en past qua gebruik als tuin bij de woning. Omdat reclamant voorziet dat de woning op Tiendweg 6 op afzienbare termijn gerenoveerd of vervangen zal worden en het linkerdeel dan zal fungeren als tuin, wordt verzocht om de bestemming van dat deel aan te passen in Tuin.

Reactie

Gelijk zoals reclamant aangeeft, zijn de gronden van het perceel Tiendweg 6 deels bestemd als Wonen en deels als Agrarisch. Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant stellen wij vast dat het linkerdeel van het perceel niet agrarisch wordt gebruikt en ook geen aansluiting meer heeft met omliggende agrarische gronden. De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bestemming Agrarisch kan omgezet worden in een bestemming Tuin, die beter aansluit op de feitelijke situatie.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze gegrond. Wij stellen voor om de bestemming Agrarisch van het perceel Tiendweg 6 te wijzigen in een bestemming Tuin met een aanduiding landschapswaarden.

Reclamant 137

a) Voor het perceel Vogelzangsekade 7b is in september 2019 een bestemmingsplan vastgesteld teneinde een stratenmakers- en hoveniersbedrijf met de daarbij behorende bedrijfswoning toe te staan. In het ontwerpbestemmingsplan is voor dit perceel echter een aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' opgenomen. Dat kan niet de bedoeling zijn. Verzocht wordt om het in 2019 vastgestelde plan te respecteren en de bedrijfswoning toe te staan.

Reactie

Reclamant merkt terecht op dat met het in 2019 vastgestelde bestemmingsplan voor het perceel Vogelzangsekade 7b één bedrijfswoning is toegestaan. De op de planverbeelding van het ontwerpbestemmingsplan Landelijk gebied weergegeven aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' dient te worden verwijderd.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze gegrond. Wij stellen voor om de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten', zoals die voor het perceel Vogelzangsekade 7b is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, van de planverbeelding te verwijderen.

Reclamant 138

a) In het ontwerpbestemmingsplan is een kleine vergroting van het bouwvlak van het perceel Wielsekade 68 opgenomen. Reclamant is tevreden met die vergroting, maar vraagt nog eens aandacht voor de circa 2 hectare weiland die gebruikt wordt voor het houden van pony's en vee voor de hobby. Reclamant is voornemens enkele bijgebouwen op korte termijn te gaan vervangen, het is de wens om de beoogde nieuwbouw wat verder naar achteren te plaatsen. Zodoende ziet reclamant graag dat het bouwvlak 10 meter in zuidelijke richting wordt vergroot, in lijn met het bouwvlak van de burens.

Reactie

Gelijk zoals reclamant opmerkt, is het bestemmingsvlak Wonen van de percelen Wielsekade 68 en 69 enigszins vergroot ten opzichte van het geldende plan. Daartoe hebben wij overwogen dat de bestemming vrij strak rondom de bestaande bebouwing is gelegd en dat wij ons kunnen voorstellen dat die regeling te weinig ruimte biedt voor eventuele sloop en passende nieuwbouw. De woningen staan ook dicht op en achter elkaar. Andere percelen met een bestemming Wonen, op dit stuk van de Wielsekade, liggen overwegend meer naar achteren.

In de zienswijze heeft reclamant niet aangegeven welk vlak van de burens wordt bedoeld, vermoedelijk gaat het om Wielsekade 64. De bestemming Wonen ligt daar inderdaad verder in het land, maar dat is historisch zo ontstaan en wordt mede veroorzaakt door de ligging in de bocht. Als wij kijken naar het perceel Wielsekade 70 dan is daar sprake van een bestemmingsvlak dat weer dicht op de Wielsekade ligt. Kortom, er is geen vaste diepte voor de woonpercelen aan de Wielsekade.

Alles afwegende zijn wij van mening dat het aanvaardbaar is om de diepte van de woonpercelen langs dit gedeelte van de Wielsekade wat meer gelijk te trekken. Daartoe stellen wij voor om uit te gaan van de achterzijde van de woning op het perceel Wielsekade 64 en die lijn aan te houden bij de percelen Wielsekade 65, 68, 69 en 70. Per saldo leidt dat bij het perceel van reclamant tot een vergroting van circa 2,5 meter en dat biedt iets meer ruimte voor de beoogde nieuwbouw.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze gegrond. Wij stellen voor om bij de percelen Wielsekade 65, 68, 69 en 70 de bestemming Wonen aan de achterzijde te vergroten en daarbij uit te gaan van de (lijn van de) achterzijde van de woning op het perceel Wielsekade 64.

Reclamant 139

a) In het ontwerpbestemmingsplan is een kleine vergroting van het bouwvlak van het perceel Wielsekade 69 opgenomen. Reclamant is tevreden met die vergroting, maar vraagt nogmaals aandacht voor de situatie.

De woning van reclamant ligt direct achter die van Wielsekade 68. De woningen staan dicht tegen elkaar. Reclamant is van plan de woningen bijgebouwen te vervangen, waardoor meer ruimte tussen de woningen komt. Zodoende komen de woningen meer tot hun recht, geeft het meer privacy, biedt het meer mogelijkheden voor voldoende daglicht en de tussenruimte kan gebruikt worden voor het parkeren. Achter de woning komt een nieuw bijgebouw. Iets verder naar achteren staat nog een schuur die wordt gebruikt voor kleinvee. Bij het perceel hoort zo'n 4.500 m² aan grond dat als weiland in gebruik is. Echter, die bebouwing staat buiten het bouwvlak. Reclamant ziet graag dat het bouwvlak wat wordt uitgebreid, zodat de schuur erbinnen komt te liggen en die eveneens vervangen kan worden in de toekomst. Voorgesteld wordt om het te laten aansluiten op de lijn van het bouwvlak van Wielsekade 64.

Reactie

Wij verwijzen naar de reactie die wij onder nummer 138 hebben gegeven. Aanvullend merken wij nog op dat de door reclamant bedoelde schuur niet is bestemd in het geldende bestemmingsplan, aangezien die gronden een bestemming Agrarische doeleinden (A) zonder bouwvlak hebben.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze gegrond. Wij stellen voor om bij de percelen Wielsekade 65, 68, 69 en 70 de bestemming Wonen aan de achterzijde te vergroten en daarbij uit te gaan van de (lijn van de) achterzijde van de woning op het perceel Wielsekade 64.

Reclamant 140

a) In de bekendmakingstekst van het ontwerpbestemmingsplan Landelijk gebied is opgenomen dat de nieuwe planologische regeling weer aansluit bij de actuele, feitelijke situatie. Reclamant twijfelt daaraan, want diverse locaties met de bestemmingen Wonen en Tuin zijn in de praktijk anders in gebruik. Meer in het bijzonder doelt reclamant op het perceel Zuidzijdseweg 116, waar sprake is van bedrijfsmatige activiteiten in de grond-, weg- en waterbouw, grond- en zandhandel en slibverwerking. Reclamant bewondert de ondernemersgeest van de buurman, maar de alsmatig uitdijende activiteiten zorgen ook voor toenemende (geluids)overlast.

Reactie

Het nieuwe bestemmingsplan is overwegend consoliderend van aard en bevat daarmee weinig tot geen ontwikkelmogelijkheden. De basis van het plan wordt gevormd door het geldende planologisch juridisch regime, zoals het in 2007 vastgestelde bestemmingsplan, de herzieningen daarvan en de postzegelplannen. Ook ontwikkelingen waarvoor een omgevingsvergunning is verleend zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Voor de gronden van het perceel Zuidzijdseweg 116 is in het geldende plan een bestemming Woondoeleinden (W) opgenomen. Aan de achterzijde is sprake van een bestemming Agrarische doeleinden (A) zonder bouwvlak. In het ontwerpbestemmingsplan hebben wij de bestemming Wonen wat vergroot, terwijl de agrarische bestemming is vervangen door een bestemming Tuin met een aanduiding 'landschapswaarden'. Het ontwerpbestemmingsplan biedt daarmee, conform het geldende plan, geen basis voor de door reclamant genoemde bedrijfsmatige activiteiten op het perceel Zuidzijdseweg 116. Voor die activiteiten is namelijk geen vergunning verleend. Hetzelfde geldt voor een deel van de bebouwing op het perceel. Nadat wij een handhavingszaak waren begonnen, is weliswaar een verzoek ingediend om de bedrijfsmatige activiteiten te legaliseren, doch dat verzoek is weer ingetrokken. Wij hebben begrepen dat de bedrijfsactiviteiten zijn verplaatst, dat zal uit een nog uit te voeren controlebezoek moeten blijken. Voor wat betreft het perceel Zuidzijdseweg 116 kan dus gesteld worden dat het plan aansluit op de geldende planregeling en dat de feitelijke situatie daarmee in overeenstemming moet worden gebracht.

b) Reclamant heeft een aantal vragen voor de gemeente:

- is de gemeente bekend met de aanzienlijke aantallen activiteiten in het landelijk gebied die niet overeenkomen met de feitelijke bestemming?
- zijn die activiteiten geïnventariseerd en beschreven?
- hoe gaat de gemeente met die situaties om?
- worden deze locaties na vaststelling van het nieuwe plan alsnog gelegaliseerd en binnen welke termijn?
- welke procedures gelden hiervoor?
- hoe zorgt de gemeente ervoor dat de bedrijvigheid in de linten niet uit de hand gaat lopen, waardoor het woongenot onder druk komt te staan?
- is bij de gemeente sprake van een handhavingsbeleid?

Reactie

Vooruitlopend op het opstellen van het bestemmingsplan heeft in 2016 en 2017 een uitgebreide inventarisatie plaatsgevonden. Er zijn in die periode veel perceelscontroles uitgevoerd om te bekijken waar en welke afwijkingen van de geldende bestemmingsplannen zich voordeden. Per geval is beoordeeld of ze voor legalisatie in aanmerking kwamen of dat handhaving noodzakelijk werd geacht. Daaruit zijn vervolgens meerdere handhavingsacties voortgekomen. Overigens, niet uit te sluiten valt dat niet alle strijdige situaties zijn opgemerkt of dat in de periode na 2018 strijdige situaties zijn ontstaan.

Uitgangspunt is evenwel dat het nieuwe plan een actueel planologisch kader biedt voor de gronden in het plangebied. Met het plan kunnen wij sturen op de ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied. Indien wordt geconstateerd dat zich strijdige situaties voordoen, dan dienen wij altijd per geval te beoordelen of een legalisatie mogelijk is of dat er handhavend moet worden opgetreden. Hiervoor hanteert de gemeente Lopik handhavingsbeleid waarin prioriteiten zijn bepaald.

Vanwege het consoliderende karakter van het bestemmingsplan wordt in principe weinig tot geen ruimte geboden voor nieuwe bedrijvigheid in de linten. Daarmee komt het woongenot niet verder onder druk te staan. Indien met een omgevingsvergunning medewerking wordt verleend aan nieuwe activiteiten in het lint, wordt ten slotte altijd rekening gehouden met de woon- en leefomgeving ter plaatse.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

Reclamant 141

a) Reclamant is eigenaar van Zuidzijdseweg 120 te Polsbroek. Graag ziet reclamant dat er geen specifieke vorm van bedrijf wordt opgenomen, maar alle bedrijven in milieucategorie 3.2. Bij bedrijfsopvolging is de kans groot dat zich hier een ander soort bedrijf wil vestigen. Een nauwe omschrijving is niet doelmatig en leidt tot vertraging, extra kosten en het is algemeen bekend dat de capaciteit bij gemeentes om wijzigingen te verwerken beperkt is.

Reactie

Algemeen merken wij op dat wij begrijpen dat reclamant verzoekt om een minder specifieke regeling voor de bedrijfsactiviteiten op het perceel Zuidzijdseweg 120 op te nemen, zodat er in de toekomst meer flexibiliteit ontstaat. Aan dat verzoek kunnen wij echter niet tegemoet komen. In het plan is er bewust voor gekozen om bedrijfsactiviteiten van categorie 3.2 en hoger specifiek aan te duiden. Belangrijke reden daarvoor is dat veel van die bedrijven zijn ontstaan en vervolgens zijn gegroeid op de daartoe geschikte, wat grotere locaties in de linten, maar dat er strikt genomen niet wordt voldaan aan de richtafstanden van de VNG- uitgave Bedrijven en milieuzonering. Weliswaar is die handleiding niet bedoeld om bestaande situaties te toetsen aan de richtafstanden, doch wanneer wij de specifieke regeling zoals die ook in het geldende plan is opgenomen zouden loslaten, staan wij in theorie toe dat op korte afstand van bestaande woningen andere bedrijfsactiviteiten worden uitgeoefend die mogelijk een grotere impact hebben. Dat geen hinder wordt ervaren van de huidige bedrijfsactiviteiten op het perceel Zuidzijdseweg 120, is geen garantie dat andere categorie 3.2 bedrijven op die locatie evenmin tot hinder zullen leiden.

b) Indien geen medewerking kan worden verleend aan het vorenstaande, dan dient de aanduiding 'poelier' te worden gewijzigd in 'poelier en groothandel, bedrijf in milieucategorie 3.2'. Daarmee worden de activiteiten beter bestemd.

Reactie

In het ontwerpbestemmingsplan is voor het perceel Zuidzijdseweg 120 een bestemming Bedrijf met een aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – poelier' opgenomen. Hoewel die aanduiding is gebaseerd op het geldende plan, zijn wij het met reclamant eens dat de huidige bedrijfsactiviteiten breder zijn. Wij stemmen in met het voorstel om de aanduiding te wijzigen in 'specifieke vorm van bedrijf – poelier en groothandel van categorie 3.2'.

c) Verder merkt reclamant op dat in het bestemmingsvlak drie bedrijfswoningen zijn opgenomen. Reclamant verzoekt om de woning 120-A een aanduiding 'plattelandswoning' te geven, zodat die bewoond kan worden door derden.

Reactie

De woning met het huisnummer 120-A bevindt zich aan de noordoostzijde van het perceel Zuidzijdseweg 120. De kortste afstand van deze woning tot de bedrijfspanden bedraagt zo'n

20 meter, terwijl direct achter de woning sprake is van verharding voor (vracht)verkeer. Omdat bij milieucategorie 3.2 bedrijven een richtafstand hoort van, in principe, 100 meter, is het voor ons zeer de vraag of in een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden voorzien indien de woning door derden wordt bewoond.

Met het voorstel van reclamant om een aanduiding 'plattelandswoning' op te nemen, in plaats van een reguliere bestemming Wonen, lijkt bovengenoemd probleem te kunnen worden omzeild. Niettemin, die aanduiding 'plattelandswoning' passen wij enkel toe in de bestemming Agrarisch en wij vinden het van belang dat ten allen tijde sprake is van een ruimtelijk aanvaardbare situatie. Zodoende stemmen wij niet in met dit verzoek van reclamant. Indien reclamant met een milieukundig onderzoek alsnog aantoont dat bij de huidige bedrijfsactiviteiten sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de woning met huisnummer 120-A, dan zijn wij eventueel bereid om de bestemming aan te passen.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze deels gegrond. Wij stellen voor om de aanduiding van het perceel Zuidzijdseweg 120 aan te passen in 'specifieke vorm van bedrijf – poelier en groothandel van categorie 3.2' en ook de bepaling van artikel 4.1 sub u van de regels hierop aan te passen.

Reclamant 142

a) Het perceel Zuidzijdseweg 120b is bestemd als Wonen, aangrenzend aan de bestemming Tuin. Gelet op de bestaande afmetingen van de woning, de toegestane inhoudsmaat en de bouwmogelijkheid voor erfbouw, is het bouwvlak volgens reclamant erg klein uitgevoerd. Dit leidt tot een aaneenschakeling van bebouwing, wat vanuit de landschappelijke openheid juist zo ongewenst is. Bovendien komen langs de Zuidzijdseweg veelvuldig grotere bouwvlakken voor woningen voor. Omdat een vergroting van het bouwvlak aan de achterzijde niet mogelijk is (eigendom, demping water), verzoekt reclamant om het bouwvlak aan de noordoostzijde te vergroten.

Reactie

Reclamant merkt terecht op dat de bestemming Wonen van het perceel Zuidzijdseweg 120b vrij klein is, terwijl andere woonpercelen langs dit gedeelte van de Zuidzijdseweg meer bouwmogelijkheden kennen. Die percelen hebben overwegend meer diepte. Achter de woning van reclamant bevinden zich echter gronden met een bestemming Tuin en die zijn niet in eigendom van reclamant.

Nadat in 2020 geconstateerd werd dat reclamant was begonnen met de bouw van een schuur ten oosten van de woning, op de gronden met een bestemming Tuin, hebben wij in overleg met reclamant en zijn adviseur gesproken over mogelijke oplossing. Afgewogen is of de specifieke eigendomssituatie en de inrichting van het perceel voldoende aanleiding gaven om af te kunnen wijken van het bestemmingsplan. Uiteindelijk is besloten om medewerking te verlenen aan een vergunning door middel van de zogenaamde kruimelgevallenregeling. Zodoende is in 2021 toegestaan dat de schuur ten zuidoosten van de woning kon worden afgebouwd.

Omdat de betreffende gronden in het ontwerpbestemmingsplan zijn bestemd als Tuin met de aanduiding 'landschapswaarden', dient die regeling te worden aangepast. Dat kan op twee manieren. Ten eerste kan voor de nieuwe bebouwing een aanduiding 'specifieke

bouwaanduiding – bestaand’ worden opgenomen zonder de bestemming Tuin aan te passen. Ten tweede kan de bestemming Wonen worden vergroot, tot 5 meter achter de huidige bestemmingsgrens. Wij stellen voor om hier voor de tweede optie te kiezen en tegemoet te komen aan het verzoek van reclamant om de bestemming Wonen te vergroten. Daarbij overwegen wij dat na realisatie van de in 2021 toegestane bebouwing er geen rechten / mogelijkheden meer zijn voor extra bebouwing. Een verdere aantasting van het doorzicht valt niet te verwachten.

b) Aanvullend wijst reclamant op een lopende procedure voor het vergroten van het bouwvlak in combinatie met de realisatie van een schuur. Schijnbaar is hiermee geen rekening gehouden in het ontwerpbestemmingsplan. In een bijlage is een uitsnede van het voorstel opgenomen.

Reactie

Verwezen wordt naar onze reactie onder a).

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze gegrond. Wij stellen voor om de bestemmingen Agrarisch (smalle strook voorzijde perceel Zuidzijdseweg 120b) en Tuin van het perceel met het kadastrale nummer 759 aan te passen in Wonen, tot 5 meter achter de huidige bestemmingsgrens Wonen.

Reclamant 143

a) Reclamant heeft eerder een inspraakreactie ingediend en ziet dat het plan op onderdelen is aangepast. Echter, in het ontwerpbestemmingsplan is voor het perceel Zuidzijdseweg 142a de bestemming Water omgelegd en is vanaf de achterzijde van de ligboxenstal de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – mest en voeropslag’ opgenomen. Daardoor is ook het bouwvlak ingekort, wat uitdrukkelijk niet het verzoek van reclamant was. Hij wordt hierdoor beperkt in zijn bestaande bouwrechten. Verzocht wordt om het bouwvlak aan te passen conform het bestemmingsplan Zuidzijdseweg 142a dat op 23 april 2012 is vastgesteld.

Reactie

Naar aanleiding van de inspraakreactie van reclamant zijn voor het perceel Zuidzijdseweg 142a enkele wijzigingen doorgevoerd. Zo is voor de voeropslag buiten het bouwvlak een aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – mest en voeropslag’ opgenomen. Abusievelijk is die aanduiding ook weergegeven ter plaatse van de voeropslag die binnen het bouwvlak ligt en is het agrarisch bouwvlak daarop aangepast. Wij stemmen dan ook in met het verzoek om het agrarisch bouwvlak van het perceel Zuidzijdseweg 142a weer aan te passen conform het bouwvlak zoals dat in het op 23 april 2012 vastgestelde plan is opgenomen. Tevens passen wij de ligging van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – mest en voeropslag’ hierop aan.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze gegrond. Wij stellen voor het agrarisch bouwvlak van het perceel Zuidzijdseweg 142a aan te passen conform het in 2012

vastgestelde plan en de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – mest en voeropslag' enkel op te nemen voor de voeropslag buiten het bouwvlak.

Reclamant 144

a) Het valt reclamant op dat de bestemming Wonen van het perceel Zuidzijdseweg 156 direct achter de bebouwing ligt, maar dat de mestplaat er niet in ligt. Verzocht wordt om, met het oog op toekomstige bouw mogelijkheden en het behoud van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing zoals de ronde silo, de bestemmingslijn aan de achterzijde van de mestplaat te leggen. De bestemming Wonen komt dan 6 meter naar achteren te liggen.

Reactie

De door reclamant bedoelde mestplaat ligt deels in de bestemming Wonen en deels in de bestemming Tuin, aan de oostkant van het perceel. Er is sprake van een bouwwerk met opgaande randen dat al meer dan 50 jaar aanwezig is. Oorspronkelijk was de mestplaat onderdeel van de erfinrichting, al vormde dit bij de vaststelling van het geldende plan kennelijk geen aanleiding om de bestemming Woondoeleinden (W) verder naar achteren te leggen. Het bestemmingsvlak van Wonen is één op één overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, terwijl de bestemming Agrarische doeleinden (A) zonder bouwvlak is aangepast in Tuin.

Gelet op de oorspronkelijke functie evenals de huidige inrichting van het perceel, achten wij het aanvaardbaar om de bestemming Wonen met 6 meter aan de achterzijde te vergroten. Daarbij overwegen wij tevens dat er vanaf de Zuidzijdseweg vrijwel geen zicht is op het achtererf.

b) Aanvullend merkt reclamant op dat op omliggende percelen de bestemming Wonen verder naar achteren is gelegd. Bijvoorbeeld bij de burens op nummer 154 evenals bij de nieuw vergunde woonbestemming op nummer 160. Reclamant kan zich niet voorstellen dat het verleggen van de bestemmingsgrens nadelige consequenties zou hebben voor de ruimtelijke kwaliteit, zeker niet omdat het een bestaand erf betreft waarbij de inrichtingsgrens altijd achter de mestplaat heeft gelegen.

Reactie

Reclamant merkt terecht op dat bij de percelen Zuidzijdseweg 154 en 160 de bestemming Wonen verder naar achteren ligt, al wijzen wij er ook op dat andere woonpercelen minder diep zijn, zoals bij de nummers 148, 150, 152, 154 en 158. Dat er veel verschillen zijn in de woonpercelen en er eigenlijk geen vaste maat is, is een gegeven en voor een groot deel historisch zo bepaald. Zoals hiervoor aangegeven achten wij het ruimtelijk aanvaardbaar om de bestemmingsgrens van Wonen zes meter naar achteren te verleggen.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze gegrond. Wij stellen voor om de bestemming Wonen van het perceel Zuidzijdseweg 156 aan de achterzijde met zes meter te vergroten.

Reclamant 145

a) Het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Lopik, sectie D nummer 1140, gelegen achter Zuidzijdseweg 170, is ten onrechte bestemd als Agrarisch. Het perceel maakt deel uit van de tuin, reclamant ziet graag dat het als zodanig wordt bestemd zodat de bestemming overeenkomt met het werkelijke gebruik.

Reclamant licht toe dat het kavel in 2020 is gesplitst en dat er een kleine boomgaard en een pergola met klimrozen aanwezig zijn. Naar aanleiding van een perceelcontrole is in 2017 door de gemeente Lopik toegezegd dat de bestemming zou kunnen worden aangepast in Tuin, gelet op de hoge belevingswaarde en de aandacht voor de landschappelijke kwaliteit en natuurwaarden. Bovendien zijn in de buurt meerdere tuinen aanwezig die deels over de 1^e wetering liggen.

Reactie

Gelijk zoals reclamant aangeeft, hebben wij in 2017 per email voorgesteld om dit perceel te voorzien van de bestemming Tuin. Daarmee komt de bestemming weer overeen met de feitelijke situatie die bijdraagt aan de ruimtelijke- en landschappelijke kwaliteit. Wij passen de bestemming dan ook aan in Tuin.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze gegrond. Wij stellen voor om de bestemming van het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Lopik, sectie D nummer 1140 aan te passen in Tuin.

Reclamant 146

a) Voor het meteorologisch onderzoeksstation Cabauw is in een vrijwaringszone opgenomen. Binnen deze zone geldt een maximum bouwhoogte van 25 meter. Hiermee worden weliswaar hoge objecten binnen deze zone geweerd, maar het is wel mogelijk om andere versturende objecten met een bepaalde uitstraling van licht (sportvelden, kassen), gassen (zoals generatoren) en reflectie (zoals zonneparken) op te richten. Dergelijke functies kunnen een verstoring op het meetprogramma geven. Voorgesteld wordt om hiervoor een afwijkingsregeling op te nemen, zoals in artikel 37.3 van de regels, met dien verstande dat het KNMI daarvoor een positieve beoordeling moet geven.

Reactie

Gelijk zoals reclamant aanvoert is in het plan een vrijwaringszone opgenomen voor het meteorologisch onderzoeksstation Cabauw. Daarin is een bouwhoogte van 25 meter opgenomen. Over het algemeen kan gesteld worden dat die bouwhoogte niet wordt overschreden op grond van de voorgenomen bestemmingsregeling. Desalniettemin kunnen wij instemmen met het verzoek van reclamant om ook voor andere functies een beschermende regeling op te nemen teneinde verstoring van het onderzoeksstation op te nemen. Daartoe wordt in artikel 36.2 een extra bepaling opgenomen waarin ook een advies van het KNMI wordt voorgeschreven.

b) Er is ook sprake van een straalverbinding tussen de meetmast en de Gerbrandytoren. Hiertoe dient in het plan een straalpad te worden opgenomen.

Reactie

Reclamant merkt terecht op dat sprake is van een straalpad tussen de meetmast en de Gerbrandytoren in IJsselstein. Ten behoeve van het straalpad zullen wij een gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone straalpad' opnemen.

c) Het militaire complex MC Lopik betreft een oud mobilisatiecomplex dat al lange tijd niet meer in gebruik is, doch de planregels zien op de oude functie van dit complex. Hoewel het toekomstig gebruik nog niet bekend is, zou in artikel 14.2 een meer algemene bestemmingsomschrijving opgenomen kunnen worden. Voorgesteld wordt om de functies 'defensiedoeleinden met daarbij behorende bebouwing' en 'opslagterreinen met logistieke functie' op te nemen. De maximale bouwhoogte zou net als bij De Copen 15 meter kunnen bedragen met de mogelijkheid van 35 meter voor een enkel gebouw.

Reactie

Het bestemmingsplan voor het landelijk gebied heeft een consoliderend karakter, nieuwe ontwikkelingen worden weinig tot niet toegestaan. Weliswaar is de planregeling voor het militaire complex MC Lopik niet meer actueel, doch het toekomstig gebruik is ook nog niet bekend. Wij passen de bestemming van deze gronden en de bijbehorende bouwmogelijkheden zodoende niet aan, eerst dient de ruimtelijke aanvaardbaarheid te kunnen worden beoordeeld.

d) De gemeente Lopik ligt ook binnen het radarverstoringgebied van de militaire MASS-radar te Soesterberg. Binnen de gemeente Lopik is dat radarverstoringgebied gelegen op een hoogte van 90 meter boven NAP. Voor het oprichten van windturbines hoger dan dit radarverstoringgebied dient een verklaring van geen bezwaar te worden afgegeven door het Rijksvastgoedbedrijf, namens het ministerie van Defensie. Dat kan enkel indien blijkt dat geen onevenredige verstoring plaatsvindt op de radar. Omdat het plan geen ontwikkelingen hoger dan 90 meter toelaat, volstaat het als dit aspect in de plantoelichting wordt benoemd.

Reactie

Gelijk zoals reclamant aangeeft, maakt het plan geen ontwikkeling hoger dan 90 meter mogelijk. Het wordt zodoende niet nodig geacht om hieraan aandacht te besteden in de plantoelichting.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze deels gegrond. Wij stellen voor om in artikel 36.2 een extra bepaling op te nemen voor andere bouwwerken en functies die invloed kunnen hebben op het onderzoeksstation. Daarnaast stellen wij voor om een gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone straalpad' op te nemen.

Reclamant 147

a) Als bureau is reclamant zeer betrokken bij bouw- en bestemmingsplannen in de gemeente Lopik. Om tot een leesbaar en uitlegbaar bestemmingsplan te komen had reclamant een inspraakreactie ingediend, die op veel punten positief is beantwoord. Er zijn echter nog punten die reclamant naar voren wenst te brengen.

Ten aanzien van artikel 1.27 van de regels merkt reclamant op dat in het plangebied ook percelen zijn waar sprake is van volumineuze detailhandel. Moet hiervoor in de begripsbepalingen geen omschrijving worden opgenomen?

Reactie

In de planregels komt het begrip 'volumineuze detailhandel' niet voor. Het wordt zodoende niet nodig geacht om hiervan een begripsomschrijving op te nemen.

b) Er zijn in de gemeente Lopik vaker plannen vastgesteld met een andere regeling voor de inhoudsmaat dan opgenomen in artikel 2.1.5 van de regels, namelijk dat vanaf de bovenzijde van de begane grondvloer wordt gerekend. Hoewel eerder is aangegeven dat dit zo zou worden aangepast, is dat niet gebeurd.

Reactie

Reclamant geeft terecht aan dat in de beantwoording van de inspraakreactie door ons is aangegeven dat wij dit voorstel zouden overnemen. Abusievelijk is dat niet gebeurd. Wij stellen voor in artikel 2 de volgende bepaling op te nemen voor het berekenen van de inhoud: tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

c) Is met de regeling in artikel 3.1 sub n bepaald dat een kaasmakerij enkel is toegestaan ter plaatse van een aanduiding? Dat wijkt af van het geldende bestemmingsplan. Bovendien zou het verwerken van melk op de eigen locatie passen bij het beleid voor een kringloop landbouw en de zogenaamde korte ketens. Verzocht wordt om te kijken of het verwerken van melk tot kaas op de eigen locatie niet gewoon onder de agrarische bedrijfsvoering valt. Als alternatief wordt voorgesteld om een regeling op te nemen om via een afwijking een kaasmakerij toe te staan bij een grondgebonden agrarisch bedrijf.

Reactie

In artikel 3.1 sub n van de planregels is inderdaad bepaald dat een kaasmakerij enkel is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – kaasmakerij'. In het plangebied is die aanduiding op twee agrarische percelen opgenomen en dat lijkt niet veel, maar feit is dat er veel minder boeren zijn die zelf kaas maken dan voorheen. Wij zijn het met reclamant eens dat de nieuwe regeling een beperking kan opleveren voor nieuwe initiatieven. Gelet hierop stellen wij voor om de functie van 'het verwerken van eigen melk tot zuivelproducten' als nevenactiviteit op te nemen in artikel 3.1 sub ah van de regels.

d) Over stikstofdepositie is veel te doen. Afgevraagd wordt of de regeling in artikel 3.4.3 wel houdbaar is. Moeten enkel agrarische bedrijven een vergunning hebben? Verder zijn er bedrijven die geen vergunning hebben terwijl die hun bedrijfsvoering wel voortzetten. In die gevallen is er geen overschrijding van de stikstofdepositie ten opzichte van de referentieperiode. Daarnaast kunnen met interne saldering de dieraantallen toenemen, al is daarvoor geen vergunning meer nodig. Ten slotte zijn er nog de zogenaamde PAS melders die nog geen vergunning hebben en die tot voor kort niet konden aanvragen. Met de in artikel 3.4.3 van de planregels opgenomen bepaling lijken deze bedrijven op slot te worden gezet, aldus reclamant.

Reactie

Het bepaalde in artikel 3.4.3 van de planregels heeft als doel om te voorkomen dat het bestemmingsplan leidt tot een toename van de stikstofdepositie ten opzichte van de bestaande situatie op de maatgevende voor stikstof gevoelige habitats in Natura 2000-gebieden. Op planniveau is zodoende geregeld dat het plan in overeenstemming is met de Wet natuurbescherming. In artikel 1.15 van de planregels is de bestaande situatie omschreven, daarbij wordt verwezen naar een bijlage met een overzicht van vergunningen. Als reactie op de vragen van reclamant merken wij allereerst op dat de agrarische bedrijven in het plangebied bepalend zijn voor de stikstofdepositie op stikstof gevoelige habitats in Natura 2000-gebieden. De bijdragen van niet agrarische bedrijven en het verkeer zijn summier, terwijl de niet agrarische bedrijven vrijwel geen uitbreidingsruimte hebben en wij met het bestemmingsplan geen tot weinig invloed kunnen uitoefenen op de hoeveelheid wegverkeer. Ten tweede zijn er inderdaad bedrijven die nog geen vergunning op grond van de Wet natuurbescherming hebben of enkel beschikken over een PAS- melding. Om duidelijkheid te geven dat die bedrijven hun activiteiten mogen voortzetten en niet op slot gezet worden door het bepaalde in artikel 3.4.3, passen wij de regeling daarop aan. Ten slotte wijzen wij er op dat de regeling ziet op een toename van stikstofdepositie, terwijl met intern en extern salderen per saldo geen sprake zal zijn van een toename. Kortom, de regeling staat daaraan niet in de weg.

e) Op basis van artikel 4.1 sub m van de regels wordt buitenopslag uitgesloten bij bedrijven. Hoe wordt met reeds opgebouwde rechten omgegaan? In het geldende bestemmingsplan is dit immers wel toegestaan. Wellicht is het een oplossing als de opslag goed wordt ingepast en niet zichtbaar is vanaf de openbare weg.

Reactie

In onze reactie onder 49 sub a) zijn wij uitgebreid ingegaan op het onderwerp buitenopslag. Voor de leesbaarheid herhalen wij die reactie hieronder.

Aangegeven is dat artikel 4.1 sub m van de regels bepaalt dat ter plaatse van de aanduiding 'opslag' buitenopslag is toegestaan. Artikel 1.25 van de planregels bevat een omschrijving van buitenopslag, terwijl in de algemene gebruiksregels is bepaald dat buitenopslag als strijdig gebruik wordt aangemerkt, tenzij het buitenopslag ten dienste van de bestemming binnen het bouwperceel betreft (artikel 35.1 sub b). Voorts wordt in meerdere bestemmingen ten aanzien van de nevenfuncties bepaald dat buitenopslag niet is toegestaan. De algemene lijn is dat terughoudend wordt omgegaan met het toestaan van buitenopslag.

Van een wezenlijke wijziging van het geldend planologisch juridisch regime is naar onze mening geen sprake. Zo zijn bedrijven waar opslag plaatsvindt thans specifiek bestemd en bevatten de artikelen over neven- en vervolgfuncties bepalingen dat buitenopslag niet wordt toegestaan. Enkel de bestemming Bedrijfsdoeleinden (B) biedt meer ruimte voor buitenopslag. In artikel 4 lid 8 van het geldende plan is bepaald: "het is verboden de gronden met de aanduiding (z) en andere onbebouwde gronden te gebruiken voor de opslag van goederen (met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m)". De toevoeging tussen de haakjes maakt het mogelijk om goederen op te slaan tot een hoogte van 4 meter. Omdat buitenopslag een grote impact kan hebben op landschappelijke waarden en de belevingswaarde van ons landelijk gebied, achten wij het noodzakelijk dat voor buitenopslag een aantal extra criteria wordt opgenomen. Het bepaalde in artikel 35.1 sub b van de regels van het ontwerpbestemmingsplan biedt onbedoeld nog behoorlijk veel

ruimte voor buitenopslag en maakt het daardoor lastig om onaanvaardbare situaties te kunnen handhaven. Daarbij zijn wij ons er van bewust dat diverse functies en bedrijfsactiviteiten in het plangebied niet zonder (een vorm van) buitenopslag kunnen. Wij stellen dan ook voor om de bepaling van artikel 35.1 sub b aan te passen (zie ook de ambtshalve wijzigingen).

f) Het is voor reclamant te onduidelijk wat er is toegestaan op percelen met de aanduiding 'voormalig agrarisch bedrijf'.

Reactie

In eerdere reacties op zienswijzen hebben wij toegelicht dat in artikel 23.2.1 sub q van de regels is bepaald dat de gezamenlijke oppervlakte aan stallen ten behoeve van het hobbymatig agrarisch gebruik ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf' niet meer mag bedragen dan 200 m². Dat is meer dan bij 'gewone' woningen. Verder mag de bestaande bebouwing blijven staan. Met de regeling in artikel 23.5.1 van de regels maken wij het mogelijk om die oude agrarische bebouwing in te zetten in het kader van ruimte-voor-ruimte. Daarmee faciliteren wij dat oude bedrijfsopstallen, bouwwerken en verhardingen verdwijnen om tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit te komen.

Naar aanleiding van meerdere zienswijzen over dit onderwerp en dan met name de beperking van het oppervlak, achten wij het aanvaardbaar om het maximum van 200 m² los te laten. De percelen met een aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – voormalig agrarisch bedrijf' werden volledig agrarisch gebruikt en er bestaan geen bezwaren tegen indien dat hobbymatig wordt voortgezet. Zodoende kan de bestaande bebouwing nog nuttig gebruikt worden en voorkomen wij leegstand en andere niet agrarische activiteiten.

g) De systematiek van artikel 23.2.1 sub h van de regels roept vragen op. Indien naast een maatvoering voor het aantal woningen tevens een aanduiding 'aaneengebouwd' is opgenomen, dienen alle woningen dan aaneengebouwd te zijn? Verder wordt in artikel 23.2.1 gesproken over 'twee-aaneen', doch die aanduiding staat niet op de verbeelding.

Reactie

Voor de aanduiding 'aaneengebouwd' is bij het opstellen van de planverbeelding primair uitgegaan van de bestaande situatie. Daarbij is onder andere gebruik gemaakt van de BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen). Uit de aanduiding 'aaneengebouwd' op de planverbeelding blijkt genoegzaam welke woningen aaneengebouwd dienen te blijven. Het kan goed zijn dat naast twee aaneengebouwde woningen sprake is van een vrijstaande woning in een bestemmingsvlak Wonen. Verder wijzen wij reclamant erop dat de aanduiding 'twee-aaneen' in totaal negen keer voorkomt op de planverbeelding, namelijk bij de twee-onder-één-kappers aan en rondom de Molenhof in Lopik.

h) Ten aanzien van artikel 23.3.1 van de regels vraagt reclamant zich af hoe houdbaar die regeling is voor percelen waar al eerder de saneringsregeling is toegepast. Aanvullend wordt opgemerkt dat karakteristieke panden (bijgebouwen) nu ook onder deze regeling lijken te vallen, maar moeten die niet juist beschermd worden?

Reactie

De saneringsregeling van artikel 23.3.1 van de regels maakt het mogelijk om een groter oppervlak aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken toe te staan indien oude bebouwing wordt gesloopt. Doelstelling van die regeling is altijd geweest om tot minder (storende) bebouwing op woonpercelen te komen en sloop daarvan te stimuleren, 'ontstening' dus, waarvoor dan wel een zekere compensatie wordt geboden. Indien gebruik wordt gemaakt van deze regeling, dan zal het maximum oppervlak aan toegestane bebouwing afnemen. Bij een herhaalde toepassing van deze regeling zal dat opnieuw zo zijn. De keuze om deze regeling in te zetten wordt gemaakt door de eigenaar van een woonperceel en wij verplichten hier niet toe. De aanvaardbaarheid van deze saneringsregeling staat voor ons zodoende niet ter discussie, onze ervaring is dat er dankbaar gebruik van wordt gemaakt terwijl wij nog steeds voldoende ruimte bieden voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij woningen.

De opmerking over de karakteristieke panden kunnen wij niet plaatsen. In de aanhef van artikel 23.3.1 is immers bepaald dat bebouwing met cultuurhistorische waarden hiervoor niet in aanmerking komt.

i) In artikel 23.5.1 van de regels is de ruimte voor ruimte regeling opgenomen. De ondergrens van sloop is door de provincie Utrecht gewijzigd in 750 m². Het plan dient hierop te worden aangepast. Verder zijn er gemeenten die uitleggen dat de karakteristieke gebouwen niet gesloopt hoeven te worden, maar dat de vierkante meters wel meetellen voor het sloopoppervlak, conform provinciaal beleid. Kan de planregeling hierop worden aangepast?

Reactie

Terecht wordt opgemerkt dat de ondergrens in de Interim Omgevingsverordening van de provincie Utrecht is verlaagd tot 750 m². Verder kunnen wij ons vinden in het voorstel om de regeling van artikel 23.5.1 aan te vullen met een bepaling dat het oppervlak van karakteristieke, te handhaven gebouwen kan worden betrokken bij de berekening van het sloopoppervlak.

j) In artikel 37.6 van de planregels is een regeling opgenomen voor het onderbrengen van extra woningen in een monument of karakteristiek pand. Hoewel het aantal is beperkt tot twee, kan reclamant zich voorstellen dat in bepaalde panden al twee woningen aanwezig zijn en splitsen daardoor niet meer mogelijk is. Verder is de term woningsplitsing verwarrend, want artikel 37.6 geeft aan dat de regeling toegepast kan worden in panden, dus ook bijgebouwen? Reclamant stelt voor het aantal woningen los te laten maar voor de woningen een minimale inhoudsmaat op te nemen.

Reactie

Wij begrijpen dat reclamant enkele wijzigingen wil doorvoeren in artikel 37.6 van de regels, doch deze regeling biedt naar onze mening voldoende ruimte om tot aanvaardbare splitsingen van karakteristieke panden te komen. In de aanhef van artikel 37.6 is overigens aangegeven dat ook bijgebouwen hierbij betrokken kunnen worden.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze deels gegrond. Ten eerste stellen wij voor om in artikel 2 de volgende bepaling op te nemen voor het berekenen van de inhoud:

tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen. Ten tweede stellen wij voor om de functie kaasmakerij op te nemen in de opsomming van artikel 3.5.2 van de planregels. Ten derde stellen wij voor om de regeling van artikel 3.4.3 zodanig aan te passen dat daaruit blijkt dat bedrijven zonder vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming en zogenaamde PAS- melders niet beperkt worden in hun agrarische bedrijfsactiviteiten. Ten vierde stellen wij voor om in artikel 35.1 sub b een aantal extra criteria voor buitenopslag op te nemen. Ten vijfde stellen wij voor om de ondergrens van artikel 23.5.1 aan te passen in 750 m² en te bepalen dat het oppervlak van karakteristieke, te handhaven gebouwen mag worden betrokken bij de berekening van het sloopoppervlak.

Reclamant 148

a) Ondanks dat het bestemmingsplan grotendeels conserverend van aard is, zijn er ook ontwikkelingen mogelijk. In bijlage 1 is een onderbouwing van die ruimtelijke ontwikkelingen opgenomen. Het blijft echter onduidelijk of dit een volledige lijst betreft. Voor zover andere ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, is reclamant van mening dat die niet althans onvoldoende zijn onderbouwd.

Reactie

Het bestemmingsplan Landelijk gebied is consoliderend van aard en bevat daarmee weinig nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. In de door reclamant genoemde bijlage zijn de stedelijke ontwikkelingen weergegeven waarvoor per geval ook een ruimtelijke onderbouwing is opgesteld. Wij zijn van mening dat het beperkte aantal ontwikkelingen voldoende is onderbouwd om de ruimtelijke aanvaardbaarheid te kunnen beoordelen.

b) Hoewel reclamant niet enthousiast is over enkele van de in bijlage 1 opgenomen ontwikkelingen, is het niet zo dat die in het geheel niet kunnen worden toegelaten. Wel zijn er zorgen over de grote vrijheid van situering van de bebouwing bij enkele ontwikkelingen. De enige ontwikkeling waar een meer specifiek punt met betrekking tot de bebouwing speelt, is die van de S.L. van Alterenlaan 26. Het nieuwe huizenblok wordt op de perceelsgrens geplaatst waardoor groene omzoming niet mogelijk is. Reclamant stelt dat voor de groene omzoming dit blok tenminste drie meter uit de perceelsgrens geplaatst dient te worden.

Reactie

Voor de herontwikkeling van het perceel S.L. van Alterenlaan heeft de initiatiefnemer een verkavelingsopzet laten opstellen. In die opzet is rekening gehouden met de omvang van het terrein, de situering van de te behouden bebouwing en de ruimte die nodig is voor toevoeging en gebruik van een aantal seniorenwoningen. Dit heeft geleid tot het voorstel om langs de westzijde van dit perceel maximaal vijf seniorenwoningen met een beperkte goot- en bouwhoogte te realiseren. De Ervenconsulent (Mooisticht) is hierbij betrokken geweest en heeft geoordeeld dat de voorgenomen ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is. De stelling van reclamant dat voor een groene omzoming dit blok tenminste drie meter uit de perceelsgrens moet worden geplaatst is niet nader onderbouwd en wordt, gelet op het positieve advies van Mooisticht, ook niet nodig geacht. Bovendien zouden de woningen dan dicht op de bestaande woningen aan de S.L. van Alterenlaan komen, wat wij ruimtelijk niet wenselijk vinden.

c) Het valt reclamant op dat vrijwel altijd geen bouwvlak, maar enkel een maatvoering aanduiding is opgenomen. Dat kan leiden tot ongewenste verrommeling. Er dienen dan ook bouwvlakken vastgelegd te worden voor de nieuwe ontwikkelingen, zoals bij die van Benedeneind Zuidzijde 437, Dorp 55, Dorp 87/89, Graafdijk 2, 13 en tegenover 13, Graafdijk 48 en Lopikerweg Oost 106c. Voor de ontwikkeling aan het Benedeneind Noordzijde 352b dient de nieuwe woning dicht bij het lint gesitueerd te worden. De voorgestelde situering leidt volgens reclamant tot een nodeloze aantasting van de ruimtelijke kwaliteit.

Reactie

Voor een aantal van de door reclamant genoemde ontwikkelingen is sprake van herontwikkeling van bestaande percelen en oude opstallen. Bijvoorbeeld de ontwikkelingen Dorp 55, Benedeneind Zuidzijde 437 en Benedeneind Noordzijde 352b. Uitgangspunt is veelal dat cultuurhistorische bebouwing wordt behouden en gerestaureerd, dat oude opstallen verdwijnen en dat er als tegenprestatie een ontwikkeling wordt toegestaan. Wij zijn van mening dat voor deze projecten alle ruimtelijk relevante aspecten voldoende zijn betrokken bij de planvorming en dat de ontwikkelingen onmiskenbaar zullen leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Ten aanzien van het perceel Benedeneind Noordzijde 352b merken wij specifiek op dat de huidige, voormalige agrarische opstallen verder in het land staan dan de nieuw te realiseren woning en daarmee de ruimtelijke kwaliteit nog meer aantasten. Bovendien heeft ook de provincie Utrecht aangegeven in te kunnen stemmen met de locatie voor de nieuw te bouwen woning.

Wat betreft de ontwikkelingen van de percelen Dorp 87/89, Graafdijk 13 en tegenover 13, Graafdijk 48 en Lopikerweg Oost 106c merken wij op dat de Ervenconsulent hiervoor inrichtingsschetsen heeft opgesteld, naar aanleiding van een zienswijze van de provincie Utrecht. In die schetsen zijn randvoorwaarden gesteld voor de bebouwing, de inrichting van het erf en de landschappelijke inpassing. In het vast te stellen plan zullen deze randvoorwaarden als een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen. Het is zodoende niet nodig om hiervoor nog bouwvlakken op te nemen.

d) De nevenactiviteiten die zijn toegestaan op basis van de artikelen 3.1 onder ah, 4.1 onder af en 7.1 onder d zijn, behoudens de mestvergisting, begrijpelijk. Er zijn er echter enkele, zoals boerengolf, poldersport en deltavliegen die alleen mogelijk zijn op grotere percelen. Vermoedelijk wordt bedoeld dat de ontvangst, opslag en dergelijke binnen het bouwvlak dient plaats te vinden, doch dat de kernactiviteit daarbuiten mag plaatsvinden. Verzocht wordt om dit ook vast te leggen, met als kanttekening dat deze activiteiten enkel mogen plaatsvinden in periodes dat weidevogels en ganzen hierdoor niet verstoord worden.

Reactie

Zowel in artikel 3.1 onder ah als in artikel 4.1 onder af is bepaald dat de opgesomde nevenactiviteiten binnen het bouwvlak zijn toegestaan. Gelijk zoals reclamant veronderstelt zal een deel van de genoemde activiteiten veelal plaatsvinden buiten het bouwvlak. Om misverstanden hierover te voorkomen stellen wij voor om de plantoelichting hierop te verduidelijken. Aan het verzoek om vast te leggen dat activiteiten als boerengolf, poldersport en deltavliegen alleen mogen plaatsvinden in periodes dat weidevogels en ganzen niet verstoord worden, komen wij niet tegemoet. Ten eerste zijn wij van mening dat voor die activiteiten, als die zouden kunnen leiden tot een aantasting van natuurwaarden, reeds is voorzien in een wettelijk kader, te weten de Wet natuurbescherming. Ten tweede

is onze ervaring dat die activiteiten beperkt voorkomen en zeker niet in de gebieden waar weidevogels voorkomen. Hiervoor een regeling opnemen achten wij niet doelmatig.

e) Vergroting van bouwvlakken door middel van een wijzigingsbevoegdheid biedt gewenste flexibiliteit. Niettemin, dit creëert het gevaar dat het gebied verder verstedelijkt. Er dient dan ook een voorwaarde opgenomen te worden dat er elders in het plangebied een gelijk oppervlak aan bebouwing wordt opgeheven.

Reactie

In artikel 3.6.1 van de planregels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om agrarische bouwvlakken, onder voorwaarden, te vergroten tot maximaal 1,5 hectare. Anders dan reclamant lijkt te veronderstellen, gaat het hier niet om stedelijke ontwikkelingen. Verder is deze bevoegdheid geheel in overeenstemming met het provinciaal beleid, dat zelfs meer ruimte biedt voor vergroting van agrarische bouwvlakken. Aldus zien wij geen reden om een voorwaarde op te nemen dat een gelijk oppervlak aan bebouwing wordt opgeheven indien een bouwvlak wordt vergroot.

f) Reclamant acht mestvergisting niet geschikt om als nevenactiviteit toe te staan. Deze activiteit heeft grote ruimtelijke- en milieugevolgen. Hoewel er weinig ammoniak uitstoot is, is er een grote NOx uitstoot en zal sprake zijn van een aanzienlijke stikstofdepositie. Dat het MER de NOx uitstoot niet benoemt maakt dit niet anders. Mestvergisting is volgens reclamant enkel toelaatbaar nadat er een zorgvuldige procedure wordt doorlopen.

Reactie

In het MER is wel degelijk aandacht besteed aan de milieueffecten van mestvergisting, zowel in het rapport zelf als in bijlage 4. Uit die bijlage kan worden opgemaakt dat de effecten op geur, fijnstof en stikstof beperkt zijn en geen reden vormen om deze nevenactiviteit uit te sluiten. Niettemin, mede naar aanleiding van het toetsingsadvies van de Commissie voor de milieueffectrapportage passen wij de planregeling aan. In artikel 3.1 sub ah onder 3 wordt opgenomen: "met dien verstande dat uitsluitend afval- en reststromen waaronder mest van het eigen bedrijf mag worden vergist en de opgewekte energie uitsluitend mag worden gebruikt ten behoeve van het eigen bedrijf".

g) Het plan bevat onvoldoende waarborgen voor de stiltegebieden in het plangebied. Ook het weidevogelkerngebied en de weidevogelrandzone in de gemeente zijn onvoldoende geborgd. Hiervoor dienen gebiedsaanduidingen met daarbij behorende regels te worden opgenomen.

Reactie

Het bestemmingsplan Landelijk gebied is consoliderend van aard en bevat weinig nieuwe ontwikkelingen. Met het bestendigen van de geldende planregeling worden de stiltegebieden, het weidevogelkerngebied en de weidevogelrandzone afdoende gewaarborgd. Naar aanleiding van het advies van de Commissie voor de milieueffectrapportage is in artikel 3.6.1 bovendien een extra voorwaarde opgenomen ("geen aantasting van de aan weidebouw gebonden natuurwaarden (weidevogels en wintergasten"). Wij achten het niet doelmatig om aanvullend hierop extra gebiedsaanduidingen met gebruiksregels op te nemen. De provincie Utrecht heeft over

deze onderwerpen ook geen zienswijze bij ons ingediend, zodat aangenomen mag worden dat het plan in overeenstemming is met de geldende provinciale beleidskaders.

h) Ten aanzien van stikstof schiet het MER tekort. Er is onvoldoende rekening gehouden met de cumulatie van de stikstofeffecten van de verschillende ontwikkelingen die in het plan mogelijk worden gemaakt.

Reactie

Zoals eerder aangegeven is het bestemmingsplan Landelijk gebied consoliderend van aard en worden weinig nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Bovendien is in het bestemmingsplan juist een regeling opgenomen om te voorkomen dat het plan leidt tot een toename van stikstofdepositie op daarvoor gevoelige Natura 2000-gebieden. Verwezen wordt naar het bepaalde in artikel 3.4.3 van de regels.

Ten aanzien van het MER merken wij op dat de milieueffectrapportage is opgesteld door een deskundig adviesbureau en dat tevens een stikstofonderzoek is uitgevoerd. Wij hebben geen redenen om te twifelen aan de uitkomsten van dat onderzoek en de wijze waarop die uitkomsten zijn verwerkt in het MER. Reclamant heeft verder geen onderzoek laten uitvoeren die de stelling van reclamant kunnen onderbouwen. Wij vertrouwen dan ook op de onderzoeken die wij hebben laten uitvoeren.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze deels gegrond. Wij stellen voor om in de plantoelichting te verduidelijken dat de nevenactiviteiten boerengolf, poldersport en deltavliegen deels ook buiten het bouwvlak zullen plaatsvinden.

Reclamant 149

a) Reclamant merkt op dat in artikel 3.2.1 sub i van de planregels maximum goot- en bouwhoogten van 4,5 respectievelijk 10 meter zijn opgenomen voor agrarische bebouwing. Voor agrarische gebouwen geldt dat licht, lucht en ruimte steeds belangrijker worden, waardoor die maten niet meer volstaan. Een goot- en bouwhoogte van 8 respectievelijk 12 meter is vereist voor melkveehouderijbedrijven. Daarnaast zou het mogelijk moeten zijn om, onder voorwaarden, hiervan af te wijken teneinde een bouwhoogte van 14 meter toe te staan.

Reactie

Het nieuwe bestemmingsplan voor het landelijk gebied is consoliderend van aard en gaat, voor de goot- en bouwhoogten van agrarische bebouwing, uit van de maten die in het geldende plan zijn opgenomen. De stelling van reclamant dat voor nieuwe agrarische bebouwing ruimere maten wenselijk zijn kunnen wij volgen, doch het voert te ver om bij recht een goot- en bouwhoogte van 8 respectievelijk 12 meter toe te staan. Omdat artikel 3.3.1 van de regels een afwijkingsbevoegdheid bevat om een bouwhoogte van maximaal 15 meter toe te staan indien een positief advies is verkregen van een door de gemeente aan te wijzen landschapsdeskundige, zijn wij van mening dat het plan in voldoende ruimte voor agrarische gebouwen voorziet. Bij het afwijken van de bouwhoogte mag verder ook worden afgeweken van de goothoogte.

b) In artikel 3.6.1 sub a van de planregels is bepaald dat een bouwvlak voor een grondgebonden veehouderij vergroot mag worden tot 1,5 hectare. De Interim Omgevingsverordening van de provincie Utrecht maakt het echter mogelijk om het bouwvlak te vergroten tot 2,5 hectare. Reclamant verzoekt om die regeling over te nemen en het daarmee voor grondgebonden veehouderijen mogelijk te maken dat het bouwvlak tot 2,5 hectare wordt vergroot. Indien het mogelijk is dat ten behoeve van mest- en voeropslag buiten het bouwvlak gebouwd mag worden, op grond van artikel 3.2.1 sub a onder 1, dan acht reclamant een bouwvlak van maximaal 1,5 hectare voldoende.

Reactie

In artikel 3.2.1 sub a onder 1 van de planregels is bepaald dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – mest en voeropslag' gebouwen ten behoeve van mest- en voeropslag buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd. Dat betreffen reeds bestaande situaties. Voor nieuwe situaties is in artikel 3.3.2 van de regels bepaald dat met een omgevingsvergunning om af te wijken van het plan sleufsilos, kuilvoerplaten en mestplaten tot maximaal 30 meter achter het bouwvlak kunnen worden gebouwd, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Aldus biedt het plan de nodige flexibiliteit. Het wordt niet nodig geacht om in de door reclamant genoemde wijzigingsbevoegdheid een oppervlak van 2,5 hectare op te nemen.

c) In verschillende artikelen is een aantal werkzaamheden aan een omgevingsvergunning gekoppeld. Werkzaamheden die plaatsvinden in het kader van normaal onderhoud en beheer zijn hiervan uitgezonderd. Reclamant stelt dat het ophogen en egaliseren van gronden onder normaal onderhoud en beheer van agrarische gronden valt, zodat die losgekoppeld kunnen worden. Op deze wijze blijft normaal agrarisch gebruik ook op papier gewaarborgd en wordt voorkomen dat ondernemers onverhoeds geconfronteerd worden met onderzoeks- en vergunningsverplichtingen.

Reactie

Gelijk zoals reclamant opmerkt is in een aantal dubbelbestemmingen een vergunningplicht gekoppeld aan het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden. Met name in de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie komt die regeling voor. Anders dan reclamant stelt en beoogt, kunnen wij het ophogen en egaliseren van gronden niet zomaar onder normaal onderhoud en beheer van agrarische gronden laten vallen. Voor de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 2 en Waarde – Archeologie 3 gelden namelijk verstoringsdiepten van 20 centimeter respectievelijk 50 centimeter. Bij het egaliseren van gronden zal snel dieper worden gewerkt. Aan het verzoek kunnen wij zodoende geen medewerking verlenen.

d) In artikel 39.2 van de planregels is een bepaling opgenomen voor bodembewerkingen. Voor de agrarische sector is het van belang dat graslandvernieuwing, 'rondleggen', greppelen en wisselende teelten mogelijk moet blijven. Dit geldt bijvoorbeeld voor de teelt van mais. De voorgenoemde regeling heeft negatieve gevolgen voor de bedrijfsvoering van agrarische bedrijven in het gebied. Reclamant heeft dit standpunt ook verkondigd bij de provincie. Indien de provincie hierin meegaat, dan kan het bestemmingsplan hierop aangepast worden.

Reactie

De in artikel 39.2 van de planregels opgenomen regeling is gebaseerd op het provinciaal beleid. Uit procedures die reeds zijn gevoerd over deze regeling, door zowel de provincie Utrecht als andere gemeenten, blijkt dat wij geen ruimte hebben om de voorwaarden niet op te nemen.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

Reclamant 150

a) De provincie Utrecht merkt op dat in het plan een aantal ontwikkelingen is opgenomen die eerder niet ambtelijk zijn voorgelegd. De provincie kan zich voorstellen dat de gemeente ruimte wil bieden aan initiatieven die gewenst zijn bij bewoners, bedrijven en andere belanghebbenden en die vooral ook leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Nieuwe vormen van verstedelijking in het landelijk gebied zijn echter niet toegestaan, al zijn uitzonderingen mogelijk.

Vervolgens gaat de provincie in op de ontwikkeling Graafdijk 48 en de zes ontwikkelingen die daarmee samenhangen. In procesmatige zin staat de provincie positief tegenover de voorgestelde uitruilconstructie. Het is in principe mogelijk om planologische ruimte elders in te zetten als daarmee per saldo sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en als die ruimte goed inpasbaar is. Dat bij Graafdijk 48 de ruimtelijke kwaliteit zal verbeteren staat niet ter discussie, alleen blijkt uit het plan nog onvoldoende dat bij de individuele ontwikkelingen sprake is van een verbetering. Oftewel, dat per saldo een (aanmerkelijke) kwaliteitswinst wordt gerealiseerd en verstedelijking op de betreffende percelen gerechtvaardigd is, staat nog onvoldoende vast. Uit een nadere onderbouwing kan blijken dat de initiatieven aanvaardbaar zijn. Voorgesteld wordt om hierover ambtelijk (maatwerk)overleg te voeren om tot de vereiste kwaliteitsverbetering te komen. Dat geldt ook voor de initiatieven op de percelen Graafdijk 2, 13 en tegenover 13, Lopikerweg Oost 106c, Benedeneind Zuidzijde 437, S.L. van Alterenlaan 26 en Wielsekade 48.

Reactie

Naar aanleiding van deze zienswijze van de provincie Utrecht heeft in september 2021 een ambtelijk (maatwerk)overleg plaatsgevonden. Namens de gemeente Lopik heeft de Ervenconsulent (Mooisticht) deelgenomen aan dat overleg. In het overleg zijn alle ontwikkelingen aan de orde gekomen en is toegelicht waarom de gemeente Lopik medewerking wil verlenen aan die initiatieven. De provincie heeft bevestigd dat de voorgestelde aanpak, namelijk de uitruilconstructie, voor alle percelen op instemming van de provincie kan rekenen. Verder hebben de provincie en de Ervenconsulent per perceel opmerkingen gegeven over de landschappelijke- en stedenbouwkundige inpassing en op de kansen om de ruimtelijke kwaliteit nog meer te verbeteren. Afsproken is dat de gegeven opmerkingen en adviezen door de Ervenconsulent worden vevat in een aantal inrichtingsschetsen, voor enkele percelen werd dat niet nodig geacht. In de opgestelde inrichtingsschetsen zijn de ruimtelijke randvoorwaarden (erfinrichting, situering bebouwing, groene inpassing) beschreven. Wij zullen die inrichtingsschetsen als voorwaardelijke verplichting opnemen in het bestemmingsplan, zodat gewaarborgd wordt dat de ontwikkelingen worden gerealiseerd conform de randvoorwaarden die zijn gesteld.

Wij verwachten dat met de inrichtingsschetsen en de voorwaardelijke verplichtingen voldoende tegemoet gekomen wordt aan het verzoek van de provincie om de kwaliteitswinst beter te motiveren.

b) In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan is beschreven dat op grond van de Interim Omgevingsverordening bedrijfsgebouwen met maximaal één bouwlaag voor het stallen van dieren zijn toegestaan. Dit is evenwel niet verwerkt in de regels. Daarmee is het plan in strijd met het bepaalde in artikel 8.1 van de Interim Omgevingsverordening. Verzocht wordt om het plan hierop aan te passen.

Reactie

In artikel 3.2.1 van de planregels is, gelijk zoals reclamant opmerkt, nog geen bepaling opgenomen dat bedrijfsgebouwen voor het stallen van dieren maximaal één bouwlaag mogen hebben. Conform het provinciaal beleid passen wij die bouwregels aan.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze gegrond. Ten eerste leggen wij de randvoorwaarden voor de stedelijke ontwikkelingen in het plangebied vast in het plan door middel van een voorwaardelijke verplichting. Ten tweede nemen wij in artikel 3.2.1 een bepaling op dat bedrijfsgebouwen voor het stallen van dieren maximaal één bouwlaag mogen hebben.

Reclamant 151

a) Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) wil graag een overleg over het bestemmingsplan Landelijk gebied. Aanleiding daarvoor is dat in diverse plannen van de gemeente Lopik de vrijwaringszone dijk niet is opgenomen op de planverbeelding, terwijl dat in de plantoelichting wel wordt aangegeven. De vrijwaringszone dijk is belangrijk voor het HDSR om in een vroeg stadium zicht te hebben op ruimtelijke ontwikkelingen die invloed hebben op de waterkering. Dat hangt samen met het project Sterke Lekdijk. Op dit moment is de digitalisering van de Omgevingswet nog niet zo ver dat inwoners automatisch naar de legger van het waterschap gaan kijken bij een ontwikkeling.

Reactie

In het ontwerpbestemmingsplan Landelijk gebied is voor de gronden van en naast de Lekdijk een dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering opgenomen. Met die dubbelbestemming wordt het dijklichaam beschermd. Binnendijks is echter ook sprake van een zogenaamde vrijwaringszone dijk die erop is gericht om met name kapitaalintensieve ontwikkelingen in die zone te voorkomen en verder naar achteren te plaatsen. Over de vrijwaringszone dijk had reclamant ook een inspraakreactie ingediend, waarop wij hebben geantwoord dat het profiel van vrije ruimte van de primaire waterkering in het najaar van 2018 met ons is besproken en dat wij dit profiel zullen opnemen op de planverbeelding. Geconstateerd wordt dat die vrijwaringszone abusievelijk niet in het plan is opgenomen. Wij stellen voor om dit alsnog te doen.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze gegrond. Wij stellen voor om een gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone dijk' op te nemen, één en ander conform de regeling in het plan Buitengebied 2015 van de gemeente Wijk bij Duurstede.

3b Addendum op de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Aanleiding

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 1 februari 2022 ingestemd met het voorstel aan de raad om het bestemmingsplan Landelijk gebied gewijzigd vast te stellen. Onderdeel van dat raadsvoorstel is de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, waarin de zienswijzen zijn samengevat, van een reactie zijn voorzien en ook de ambtshalve door te voeren wijzigingen zijn aangegeven.

Na het besluit van het college zijn alle indieners van zienswijzen (hierna: reclamanten) bij brief van 2 februari 2022 geïnformeerd over het collegebesluit. Verder is toegelicht wanneer en hoe de vaststelling van het plan door de raad zal plaatsvinden. Op de website van de gemeente Lopik zijn tenslotte alle relevante stukken beschikbaar gesteld.

Na verzending van de brieven en het beschikbaar stellen van de stukken op de website is gebleken dat vijf zienswijzen, die tijdig bij de gemeente zijn ingediend, niet in de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen zijn opgenomen. Bij de registratie van die stukken zijn helaas enkele fouten gemaakt. Met dit addendum op de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen herstellen wij die omissie en zorgen wij ervoor dat de betreffende zienswijzen alsnog worden betrokken bij de besluitvorming.

Conform de systematiek van de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen zijn de zienswijzen hieronder samengevat en van een reactie voorzien. De nummering sluit aan op die van de nota. Tevens worden nog twee ambtshalve wijzigingen voorgesteld.

Reclamant 152

a) Reclamant dient een zienswijze in over het perceel Dorp 83 te Polsbroek. In 2015 is een omgevingsvergunning verleend ten behoeve van het bouwen van een paardenstal en het legaliseren van een paardenbak. Die vergunning is niet goed in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Zo ligt de paardenbak op gronden met een bestemming Agrarisch, alleen is geen aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – paardenbak buiten bouwvlak' weergegeven op de planverbeelding. De paardenstal ligt gedeeltelijk buiten de bestemming Wonen. Verzocht wordt om de bestemming Wonen hierop aan te passen en voor de paardenbak een aanduiding op te nemen.

Reactie

Reclamant merkt terecht op dat in 2015 vergunning is verleend ten behoeve van zowel de paardenstal als de paardenbak aan de achterzijde van het perceel Dorp 83. Wij stemmen dan ook in met het verzoek om voor de paardenbak, die zich op gronden met een

bestemming Agrarisch bevindt, een aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – paardenbak buiten bouwvlak' op te nemen en voor de paardenstal de bestemming Wonen aan de noordwestzijde met 12 meter te vergroten. Daarmee valt de hele paardenstal evenals het houthok achter de paardenstal binnen de bestemming Wonen.

b) Reclamant merkt op dat de paardenstal is gelegaliseerd met toepassing van de saneringsregeling, die ook is opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan (artikel 37.7). Omdat op het perceel van reclamant meer dan 200 m² aan bebouwing aanwezig is, leidt die saneringsregeling tot een beperking van de bouwmogelijkheden van reclamant. Dit komt onrechtmatig over, verzocht wordt om alle aanwezige bebouwing positief te bestemmen.

Reactie

Gelijk zoals reclamant aangeeft, is de paardenstal in 2015 gelegaliseerd door de saneringsregeling in te zetten, met dien verstande dat hiervoor op een ander perceel bebouwing is gesaneerd. Omdat in artikel 23.2.1 sub n van de regels is bepaald dat de bestaande oppervlakte aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken is toegestaan indien die meer bedraagt dan wat in artikel 23.2.1 sub m is aangegeven, is de bestaande bebouwing op het perceel Dorp 83 positief bestemd. De in artikel 37.7 van de planregels opgenomen saneringsregeling doet daaraan geen afbreuk.

Aanvullend merken wij op dat de saneringsregeling van artikel 37.7 erop is gericht om geleidelijk tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit te komen (met name door ontstening). Oude, vervallen of landschap ontsierende bebouwing kan worden ingezet om passende nieuwbouw te realiseren, dat ook in situaties waarin het oppervlak aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken al meer dan 200 m² bedraagt. Gelet op het toegestane minimumoppervlak van 200 m² en de mogelijkheid om zelfs 500 m² aan nieuwbouw toe te staan, achten wij deze regeling op zich niet onredelijk. Daarbij is onze ervaring ook dat de saneringsregeling het afgelopen decennium redelijk vaak is ingezet en heeft geleid tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied. Desalniettemin zien wij in dat het herhaaldelijk vervangen en/of vernieuwen van bebouwing zou leiden tot minder bouwmogelijkheden, terwijl wij bestaande bouwrechten zoveel mogelijk willen respecteren. Gelet hierop stellen wij voor om in artikel 37.7 een aanvullende bepaling op te nemen dat de saneringsregeling in principe één keer wordt toegepast op dezelfde bebouwing en dat bij daaropvolgende vervanging en/of nieuwbouw van vrijstaande bijbehorende bouwwerken van het bestaande oppervlak mag worden uitgegaan.

c) Achter de paardenstal staat een houthok. In het ontwerpbestemmingsplan is hiervoor een maatvoering van 2,5 meter aangegeven, die deels ook over de paardenstal ligt. De bestaande hoogte van de bebouwing is echter meer en er wordt niet toegelicht waarom die maatvoering is opgenomen.

Reactie

Achter de paardenstal is inderdaad een maatvoering van 2,5 meter weergegeven op de planverbeelding. Tevens is een functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' opgenomen voor dit vlak. Omdat wij de bestemming van deze gronden aanpassen in Wonen (zie de reactie onder sub a), kunnen zowel de maatvoering als de functieaanduiding vervallen.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze gegrond. Ten eerste stellen wij voor de bestemming Wonen met circa 12 meter te verlengen, zodat alle bestaande bebouwing positief wordt bestemd. Ten tweede stellen wij voor om een aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – paardenbak buiten bouwvlak' op te nemen. Ten derde kunnen de maatvoering van 2,5 meter en de functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' van de planverbeelding worden verwijderd. Tenslotte nemen wij in artikel 37.7 van de planregels op dat de saneringsregeling in principe één keer wordt toegepast op dezelfde bebouwing.

Reclamant 153

a) Reclamant dient een zienswijze in over het perceel Lopikerweg Oost 80. Voor deze gronden is een bestemming Agrarisch opgenomen met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – intensieve veehouderij en aannemersbedrijf'. De feitelijke situatie is evenwel dat de veehouderij niet meer aanwezig is, maar het aannemersbedrijf wel. Reclamant ziet graag dat het perceel Lopikerweg Oost 80 een bestemming voor een aannemersbedrijf van categorie 3.1 krijgt.

Reactie

In het ontwerpbestemmingsplan zijn de gronden van het perceel Lopikerweg Oost 80 bestemd als Agrarisch met een aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – intensieve veehouderij en aannemersbedrijf'. Daarnaast is een maximum oppervlak van 1.365 m² aangeduid. Die planregeling komt overeen met die van het geldende bestemmingsplan. Uit de zienswijze van reclamant maken wij op dat op het perceel Lopikerweg Oost 80 geen sprake meer is van een intensieve veehouderij en dat uitsluitend nog bedrijfsactiviteiten van/voor het aannemersbedrijf worden uitgeoefend. Wij begrijpen dan ook dat reclamant verzoekt om een positieve bestemming voor enkel het aannemersbedrijf. Hoewel wij het inleveren van de bestemming voor een intensieve veehouderij zonder meer als positief beoordelen, kan nog geen medewerking worden verleend aan het verzoek van reclamant. Ten eerste zou die aanpassing veel verder reiken dan waarin de algemene wijzigingsbevoegdheid van artikel 38.2 van de planregels voorziet (onder andere meer oppervlak aan bebouwing, een hogere milieucategorie). Ten tweede is in de zienswijze onvoldoende gemotiveerd dat de beoogde planwijziging in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Bijzondere aandacht zal besteed moeten worden aan het provinciaal beleid (zoals het verstedelijkingsverbod), de ruimtelijke inpassing en de afstand tot het aangrenzende woonperceel.

Gelet hierop stellen wij voor om de bestemming van het perceel Lopikerweg Oost 80 te handhaven, met dien verstande dat wij na vaststelling van het plan reclamant willen faciliteren om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 38.2 van de planregels. Op basis van die regeling kunnen wij, in overleg met reclamant, tot een passende en duurzame bestemmingsregeling voor het perceel Lopikerweg Oost 80 komen.

b) In het bestemmingsplan is 1.365 m² aan bebouwing voor het aannemersbedrijf toegestaan. Omdat reclamant bereid is de bestemming voor intensieve veehouderij in te leveren, ziet hij graag als compensatie dat het huidige oppervlak aan bebouwing, te weten 2.250 m², positief wordt bestemd. Volgens reclamant is dit mogelijk omdat de milieucategorie niet wijzigt, er geen wijzigingen plaatsvinden in de feitelijke activiteiten en er geen toename van bebouwing plaatsvindt.

Reactie

Zoals wij in onze reactie onder sub a hebben aangegeven, zien wij in principe mogelijkheden om de bestemming van het perceel Lopikerweg Oost 80 aan te passen. Daarvoor is het echter wel nodig dat wordt onderbouwd dat de voorgenomen wijziging past binnen de kaders die in artikel 38.2 van de planregels zijn gesteld. Daarvan is nog geen sprake.

Wat betreft de stelling van reclamant dat de milieucategorie niet wijzigt en er geen wijzigingen plaatsvinden in de feitelijke activiteiten, merken wij op dat de voorgestelde planwijziging wel degelijk ruimte zal bieden voor een ander en/of intensiever gebruik van de gronden. Of en in hoeverre dat ruimtelijk aanvaardbaar is, dient aannemelijk te worden gemaakt. Het volledig inzetten van alle oude agrarische bebouwing ten behoeve van het aannemersbedrijf zou ook leiden tot verstedelijking, wat slechts onder voorwaarden kan worden toegestaan.

Ten aanzien van het huidige oppervlak aan bebouwing merken wij op dat, door de maatvoering van 1.365 m², ten onrechte de oude agrarische bebouwing onder het overgangsrecht is gebracht (zie het bepaalde in artikel 3.2.1 sub e van de planregels). Wij passen het plan hierop aan zodat de aanwezige bebouwing positief wordt bestemd.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond. Om te voorkomen dat de agrarische bebouwing op het perceel Lopikerweg Oost 80 onder het overgangsrecht wordt gebracht, dient de regeling van artikel 3.2.1 sub e te worden aangepast.

Reclamant 154

a) Reclamant dient een zienswijze in met betrekking tot het perceel Lopikerweg West 83 t/m 83b. Het bedrijf Van Kats Machines is vanaf 1990 gevestigd op dit adres (nummer 83a) en richt zich op de branche 'tuin en park'. Het gaat met name om de verkoop en reparatie van tuinmachines voor zowel de zakelijke markt als de particuliere markt. In het geldende bestemmingsplan is een bestemming Agrarische doeleinden (A) met een nadere aanduiding voor verkoop en reparatie van maaimachines opgenomen.

In het ontwerpbestemmingsplan is de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – grondgebonden veehouderij en reparatie maaimachines' opgenomen. In de planregels

staat dat hier ook verkoop van maaimachines onder wordt verstaan, één en ander in combinatie met een grondgebonden veehouderij.

Reclamant merkt op dat de bedrijfsvoering veel breder is. Het assortiment bestaat uit allerlei machines ten behoeve van tuin- en parkonderhoud, die worden verkocht aan particulieren en bedrijven. Tevens vindt er reparatie plaats. Vanwege de zinsnede 'in combinatie met' vraagt reclamant zich ook af wat precies wordt bedoeld, aangezien al langer sprake is van twee geheel zelfstandige bedrijven met een eigen bedrijfsvoering. Verzocht wordt om deze planregeling aan te passen en beter te laten aansluiten op het feitelijke gebruik.

Reactie

Voor het perceel Lopikerweg West 83 t/m 83b is in het ontwerpbestemmingsplan een bestemming Agrarisch opgenomen, evenals een aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – grondgebonden veehouderij en reparatie maaimachines'. In artikel 3.1 sub k is bepaald dat ter plaatse van die aanduiding een grondgebonden veehouderij, zoals bedoeld in artikel 1.4 onder b, in combinatie met verkoop en reparatie van maaimachines behorende tot categorie 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, is toegestaan. Met die planregeling is getracht de bestaande situatie positief te bestemmen.

Met reclamant zijn wij het evenwel eens dat de zinsnede 'in combinatie met' tot enige verwarring en daarmee, onbedoeld, rechtsonzekerheid kan leiden. Daarbij is van belang dat er op het perceel Lopikerweg West 83/83b twee zelfstandige bedrijven worden geëxploiteerd. Wij stellen dan ook voor om de bepaling van artikel 3.1 sub k zodanig aan te passen dat op het perceel Lopikerweg West 83 t/m 83b sprake is van twee bedrijven die niet afhankelijk van elkaar zijn. Tevens stellen wij voor om de omschrijving aan te passen in "verkoop en reparatie van tuinmachines, handgereedschap, reinigingsmachines en toebehoren". Dat sluit beter aan op de huidige, feitelijke situatie.

b) Reclamant heeft onlangs een bedrijfshal achter de gemeentewerf aan de M.A. Reinaldaweg 17a betrokken. Reclamant zou daar graag zijn gehele bedrijfsvoering naartoe verhuizen, dus inclusief de verkoop en het onderhoud van tuinmachines aan bedrijven en particulieren. Voor die bedrijfsvoering ligt die locatie veel gunstiger en verwacht wordt dat een verplaatsing van de activiteiten zal leiden tot een verbetering van de verkeerssituatie, met name op het kruispunt van de Nicolaas van Catsweg en de M.A. Reinaldaweg. Indien de bedrijfsactiviteiten worden toegestaan op het perceel M.A. Reinaldaweg 17a, kan de aanduiding voor het perceel Lopikerweg West 83/83b verwijderd worden.

Reactie

Voor de gronden van het perceel M.A. Reinaldaweg 17 is, conform het geldende bestemmingsplan, in het ontwerpbestemmingsplan een bestemming Gemengd – Uit te werken opgenomen. In de doeleindenomschrijving van die bestemming is bepaald dat de gronden zijn aangewezen voor grootschalige horeca zoals een discotheek, bedrijven zoals opslagbedrijven, transportbedrijven en vuurwerkopslag, kleine ambachtelijke bedrijven en

recreatieve voorzieningen zoals sportvoorzieningen. Daarmee lijkt de planregeling voldoende ruimte te bieden voor de door reclamant beoogde ontwikkeling van het perceel M.A. Reinaldaweg 17.

Echter, voordat wij medewerking kunnen verlenen aan nieuwe ontwikkelingen op deze gronden dient de ruimtelijke ordening van dit gebied nader uitgewerkt te worden. In verband met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zal in het vast te stellen plan de uit te werken bestemming worden aangepast, al zal de systematiek van een voorlopig bouwverbod in combinatie met een nadere, stedenbouwkundige uitwerking, worden aangehouden. Dat betekent concreet dat het plan geen directe grondslag zal bieden voor de door reclamant beoogde activiteiten, er dient eerst een uitwerking plaats te vinden. Vanwege de door reclamant genoemde argumenten met betrekking tot de verkeerssituatie treden wij dan graag in overleg om tot een verplaatsing van de activiteiten te komen. Met het oog hierop nemen wij in de bestemming Gemengd – MOB Jaarsveld een bepaling op dat die gronden ook zijn bestemd voor bedrijfsverplaatsingen teneinde de ruimtelijke situatie te verbeteren, mits de activiteiten op de oude locatie definitief beëindigd worden.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze deels gegrond. Wij stellen voor om de bepaling van artikel 3.1 sub k zodanig aan te passen dat op het perceel Lopikerweg West 83 t/m 83b sprake is van twee bedrijven die niet afhankelijk van elkaar zijn. Tevens stellen wij voor om de omschrijving aan te passen in “verkoop en reparatie van tuinmachines, handgereedschap, reinigingsmachines en toebehoren”. Tot slot stellen wij voor om in artikel 9 van de planregels een bepaling op te nemen dat de gronden ook bestemd zijn voor bedrijfsverplaatsingen teneinde de ruimtelijke situatie te verbeteren, mits de activiteiten op de oude locatie definitief worden beëindigd.

Reclamant 155

a) Reclamant dient een zienswijze in over het perceel Lopikerweg West 73a. Het perceel met het kadastrale nummer 148 is aan de achterzijde bestemd als Tuin. Reclamant doet het verzoek om deze gronden te bestemmen als Tuin, net als bij de burens aan de oostzijde van het perceel Lopikerweg West 73a.

Reactie

Voor de gronden van het perceel Lopikerweg West 73a zijn de bestemmingen Wonen en Tuin met een aanduiding ‘landschapswaarden’ opgenomen. Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan is de bestemming Wonen aan de achterzijde iets vergroot, zodat de bebouwing binnen de bestemming Wonen valt. De gronden met een bestemming Tuin zijn onbebouwd en ingericht als tuin, in het geldende bestemmingsplan is voor dit deel een bestemming Agrarische doeleinden (A) zonder bouwvlak opgenomen.

Wij begrijpen dat reclamant het verzoek doet om de bestemming Wonen tot aan de achterzijde van het kadastrale perceel te vergroten, alleen zien wij geen aanleiding om

daaraan tegemoet te komen. Daarbij is allereerst van belang dat wij de bestemming Wonen al enkele meters hebben vergroot ten opzichte van het geldende plan. Ten tweede stellen wij vast dat de inrichting van de gronden overeenkomt met een tuin en vinden wij het belangrijk dat hier geen extra of nieuwe bebouwing op wordt gerealiseerd, waarvoor ook een aanduiding 'landschapswaarden' op de planverbeelding is weergegeven. Met de voorgestelde bestemming worden de huidige planologische rechten tenslotte gerespecteerd.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

Reclamant 156

a) Reclamant heeft eerder een inspraakreactie ingediend over het perceel Dorp 136 te Benschop. In die inspraakreactie is verzocht om het achter het bedrijfsperceel gelegen gebied te voorzien van een functieaanduiding 'fruitteelt'. Naar aanleiding van die inspraakreactie is de planverbeelding aangepast voor de oorspronkelijke boomgaard, maar niet voor alle percelen. Verzocht wordt om de gronden die op de bijlage bij de zienswijze rood zijn omlijnd eveneens de functieaanduiding 'fruitteelt' op te nemen.

Reclamant licht toe dat voor de gronden achter de percelen Dorp 122a en 126 in 2019 een omgevingsvergunning is verleend voor de aanleg van een boomgaard. Reclamant heeft deze gronden inmiddels overgenomen en de percelen zijn ingericht voor fruitteelt.

Verder wordt opgemerkt dat ook voor de gronden achter het perceel Dorp 128 omgevingsvergunning is verleend voor de aanleg van een boomgaard. Deze gronden liggen direct ten oosten van de oorspronkelijke boomgaard. Ten behoeve van het dempen van een deel van de watergang, het graven van een watergang en het aanleggen van twee dammen met duiker heeft het hoogheemraadschap in 2018 een watervergunning verleend. Gelet op die vergunningen het huidige gebruik dient dit perceel een aanduiding 'fruitteelt' te krijgen.

Tot slot wordt gewezen op een omgevingsvergunning die is verleend voor de gronden achter het perceel Dorp 142-146 te Benschop. Ook hier is het toegestaan om een boomgaard aan te leggen en in gebruik te nemen.

Reactie

Gelijk zoals reclamant aangeeft, is naar aanleiding van een inspraakreactie van reclamant de planverbeelding aangepast. Voor alle gronden van de oorspronkelijke boomgaard van reclamant hebben wij een aanduiding 'fruitteelt' opgenomen.

Voor de gronden achter de percelen Dorp 122a en 126, met de kadastrale nummers 1342, 1343 en 1865, is in 2019 een omgevingsvergunning verleend voor de aanleg van een boomgaard. Omdat de inrichting en het gebruik als boomgaard zijn toegestaan, zullen wij dat positief bestemmen met een aanduiding 'fruitteelt'.

Ten aanzien van de gronden achter het perceel Dorp 128 merkt reclamant eveneens terecht op dat hiervoor reeds een omgevingsvergunning is verleend. Voor de gronden met het kadastrale nummer 1782 zullen wij een aanduiding 'fruitteelt' opnemen.

Tot slot geldt ook dat voor de gronden achter het perceel Dorp 142-146 omgevingsvergunning is verleend voor de aanleg van een boomgaard en het graven, dempen en vergraven van sloten. De gronden met de kadastrale nummers 1776 en 1804 worden dan ook voorzien van een aanduiding 'fruitteelt'.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze gegrond. Wij stellen voor om de gronden achter te percelen Dorp 112a, 126, 128, 128 en 142-146 te Benschop, met de kadastrale nummers 1342, 1343, 1776, 1782, 1804 en 1865 te voorzien van een functieaanduiding 'fruitteelt'.

4. Ambtshalve wijzigingen

Hieronder zijn de ambtshalve door te voeren wijzigingen toegelicht en weergegeven. Ten eerste zijn dat de wijzigingen per adres, die op alfabetische volgorde zijn gerangschikt. Ten tweede zijn de wijzigingen in de planregels en planverbeelding weergegeven. Tot slot volgen de wijzigingen aan de plantoelichting en de daarbij behorende bijlagen.

1. Wijzigingen per adres

Batuwseweg 42

Het bestaand beheergebouw komt niet meer overeen met de feitelijke situatie. Hiervoor is in maart 2021 een vergunning afgegeven voor een nieuw beheergebouw (OV20210036). De aanduiding op de planverbeelding dient te worden aangepast.

Batuwseweg 52 en Lekdijk oost 12a

Na de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan 'Landelijk gebied' is het bestemmingsplan 'Batuwseweg 52 en Lekdijk Oost 12a', met IMRO code NL.IMRO.0331.batuwe, op 13 juli 2021 vastgesteld door de gemeenteraad van Lopik. Het betreft onder andere de vergroting van de horecabestemming en de toevoeging van een woonbestemming. Daarbij zijn ook voor de inrichting van het perceel voorwaardelijke verplichtingen opgenomen. Voorgesteld wordt om de nieuwe mogelijkheden inclusief voorwaardelijke verplichting van dit bestemmingsplan één op één over te nemen in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied'.

Benedeneind Noordzijde 416

Het kleine bouwvlak ten westen van het perceel Benedeneind Noordzijde 416, in de bestemming Agrarisch, dient van de planverbeelding te worden verwijderd.

Benedeneind Zuidzijde 271

Na de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan 'Landelijk gebied' is het bestemmingsplan 'Benedeneind ZZ 271', met IMRO code NL.IMRO.0331.01BenedeneindZZ271, op 25 mei 2021 vastgesteld door de gemeenteraad van Lopik. Het betreft de toevoeging van een extra wooneenheid op een bijgebouw. Daarbij zijn ook voor de inrichting van het perceel voorwaardelijke verplichtingen opgenomen. Voorgesteld wordt om deze nieuwe mogelijkheden inclusief voorwaardelijke verplichting over te nemen in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied'.

Boveneind Noordzijde 14a

In de bestemming Bedrijf van het perceel Boveneind Noordzijde 14a te Benschop is een maximum bebouwd oppervlak van 2.445 m² aangegeven. In het geldende bestemmingsplan Landelijk gebied is op de plankaart echter een oppervlak van 2.545 m² opgenomen. Er zit dus een verschil van 100 m² zonder dat daartoe aanleiding bestond, vermoedelijk een typefout.

Voorgesteld wordt om het maximum bebouwd oppervlak voor het perceel Boveneind Noordzijde 14a aan te passen in 2.545 m².

Boveneind Noordzijde 16a en 18

De percelen Boveneind Noordzijde 16a en 18 zijn voorzien van een aanduiding 'fruitteelt'. Dit dient te worden aangepast conform de bestaande situatie.

Boveneind Zuidzijde 25, 43 en 61

Gebleken is dat voor een aantal agrarische percelen aan het Boveneind Zuidzijde geen aanduiding 'grondgebonden veehouderij' is opgenomen. Dit is onder andere bij de nummers 25, 43 en 61 het geval. De planverbeelding dient te worden aangepast conform de bestaande situatie.

Cabauwsekade 80a t/m 80h en 80

De gronden achter de woonpercelen Cabauwsekade 80a t/m 80h en 80 te Lopik zijn al eens gesplitst en maken geen onderdeel meer uit van het agrarisch bedrijf; de gronden zijn ingericht als tuin en hebben geen agrarische functie meer.

Voorgesteld wordt om de plangrens van Landelijk gebied hierop aan te passen en de betreffende percelen op te nemen in het bestemmingsplan voor de kernen. Dat zijn de percelen met de nummers 2413, 919, 2037 en 2312.

Damweg 3

Na de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan 'Landelijk gebied' is een omgevingsvergunning verleend voor 'Damweg 3', met IMRO code NL.IMRO.0331.01WatertorenDamweg. De omgevingsvergunning is verleend op 9 juni 2021. Het betreft de transformatie van de watertoren naar gestapeld wonen inclusief specifieke bouw en goothoogte. Daarbij zijn ook voor de inrichting van het perceel voorwaardelijke verplichtingen opgenomen. Voorgesteld wordt om de nieuwe mogelijkheden inclusief voorwaardelijke verplichting van dit bestemmingsplan één op één over te nemen in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied'.

Graafdijk 2 tot en met 2b

Geconstateerd is dat de woonpercelen aan de Graafdijk, direct ten oosten van de S.L. van Alterenlaan, allemaal zijn voorzien van één of meerdere bouwvlakken. Deze systematiek wijkt af van de rest van het plangebied waar slechts in specifieke gevallen een bouwvlak is opgenomen. Wij stellen voor om dit aan te passen conform andere woonpercelen in het plan, mede omdat het aantal woningen al is aangeduid.

Graafdijk 2c

De strook tussen het garagebedrijf / tankstation en de N210 is bestemd als Bedrijf, terwijl hier een watergang loopt die in het bestemmingsplan Autoservice Benschop (2014) is bestemd als Water met een stukje Agrarisch. Voorts zijn in 2014 afspraken gemaakt om bepaalde beplanting rondom het terrein op te nemen, wat evenwel niet is verwerkt in een voorwaardelijke verplichting.

Voorgesteld wordt om de bestemmingen uit het geldende postzegelplan één op één over te nemen (Water en Agrarisch). Daarnaast dient alsnog een voorwaardelijke verplichting te worden opgenomen over de landschappelijke inpassing.

Graafdijk 48

In het overleg met de provincie Utrecht is gebleken dat het aantal te realiseren woningen op het perceel Graafdijk niet beperkt hoeft te worden tot twee. Niet het aantal woningen, maar het te realiseren ensemble is bepalend voor de beoogde ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Zodoende wordt

voorgesteld om gebruik te maken van die ruimte en een extra wooneenheid toe te staan. De inrichtingsschets van Mooisticht wordt als voorwaardelijke verplichting opgenomen (het landschappelijk ensemble).

Lekdijk West 13

Na de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan 'Landelijk Gebied', is voor deze locatie een ruimtelijke procedure gestart, bekend onder imro code NL.IMRO.0331.01LekdijkWest13. Dit plan is door de gemeenteraad in haar vergadering van 1 februari 2022. Voorgesteld wordt om dit nieuwe regime inclusief voorwaardelijke verplichting één op één over te nemen in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied'.

Lopikerweg oost 66/67 en 89a

Door de reactieve aanwijzing van de provincie Utrecht is de nieuwe planregeling voor het perceel Lopikerweg Oost 66/67 grotendeels buiten werking gesteld. Voor Lopikerweg oost 89a is dat niet het geval, doch de bestaande detailhandel is onder het overgangsrecht gebracht. Omdat geen overeenstemming bestaat over een te nemen herstelbesluit, wordt voorgesteld om voor beide percelen terug te vallen op de geldende planregeling. Voor het perceel Lopikerweg oost 89a dient uit te worden gegaan van de huidige goot- en bouwhoogte en het bestaande oppervlak aan bebouwing.

Lopikerweg Oost 98b en 99

Na de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan 'Landelijk gebied' is het bestemmingsplan 'Lopikerweg Oost 98b en 99', met IMRO code NL.IMRO.0331.01LpkerwegO98ben99, op 14 december 2021 vastgesteld door de gemeenteraad van Lopik. Het betreft een kleine uitbreiding van het bestemmingsvlak 'bedrijf' en een specifieke verkeersbestemming t.b.v. manoeuvreren van voertuigen. Daarbij zijn ook voor de inrichting van het perceel voorwaardelijke verplichtingen opgenomen. Voorgesteld wordt om de nieuwe mogelijkheden inclusief voorwaardelijke verplichting van dit bestemmingsplan één op één over te nemen in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied'.

Lopikerweg west 46b

In het ontwerpbestemmingsplan is voor het perceel Lopikerweg west 46b een bestemming Bedrijf opgenomen, alleen is ten onrechte niet aangegeven dat geen bedrijfswoning wordt toegestaan. In het voorontwerp stond dit overigens wel goed.

Voorgesteld wordt om op het perceel Lopikerweg west 46b een aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' op te nemen.

Vogelzangsekade 6

Na de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan 'Landelijk gebied', is voor deze locatie een ruimtelijke procedure gestart, bekend onder imro code NL.IMRO.0331.01LOPVZK6. Deze heeft als ontwerp ter inzage gelegen tot en met 9 februari 2022, waarop X/geen zienswijzen zijn ontvangen. Voorgesteld wordt om de nieuwe mogelijkheden inclusief voorwaardelijke verplichting van dit bestemmingsplan één op één over te nemen in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied'.

Wielsekade 48b

Vanwege de zienswijze van de provincie Utrecht heeft de initiatiefnemer van de ontwikkeling op het perceel Wielsekade 48b het plan aangepast. Belangrijkste wijzigingen zijn de omvang en situering van de nieuwe schuur. De hiervoor opgestelde memo wordt in de bijlage 'Ruimtelijke ontwikkelingen

in het landelijk gebied' opgenomen en wij leggen de beoogde inrichting vast met een voorwaardelijke verplichting.

Wielsekade 78

De gronden achter de bestemming Wonen zouden, conform een voorstel dat per mail is aangegeven, van een bestemming Agrarisch omgezet worden in een bestemming Tuin. Dat is in het ontwerp bestemmingsplan echter niet gebeurd.

Voorstel om de gronden van het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Lopik, sectie G, nummer 2404 te bestemmen als Tuin.

Zuidzijdseweg 192 en 194

De aanduiding 'aaneengebouwd' laten vervallen en vervangen door een (groter) bouwvlak, zodat de aangebouwde woning kan worden gesloopt en als vrijstaande woning kan worden teruggebouwd. Hierover is eind 2020 een principebesluit genomen en zijn enkele voorwaarden gesteld m.b.t. de situering van de nieuwe woning. Verstoep (Corné van Roest) is in de gelegenheid gesteld om een aanzet te geven.

Voorstel is dus om de aanduiding 'aaneengebouwd' van de verbeelding te halen en een bouwvlak op te nemen.

2. Wijzigingen in de regels

Artikel 1.11

In artikel 1.11 van de regels is een omschrijving van bedrijfswoning opgenomen. Gebleken is dat daar abusievelijk nog “wenselijk is” in is opgenomen. Wij stellen voor om dat aan te passen in “noodzakelijk is”, vooral omdat de behoefte aan bedrijfswoningen zich tegenwoordig niet meer snel voordoet. Met digitale middelen kan heel goed toezicht worden gehouden bijvoorbeeld. De omschrijving wordt dan als volgt:

“een woning in of bij een gebouw of op dan wel bij een terrein bestemd voor (het gezin van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming, noodzakelijk is.

Artikel 3.6.5

De hierin opgenomen wijzigingsbevoegdheid om de bestemming Agrarisch aan te passen in Groen is niet meer op de planverbeelding weergegeven. Het betreft het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Lopik, sectie D, nummer 208. Wij stellen voor om deze bevoegdheid uit de planregels te halen, het is weinig waarschijnlijk dat hieraan behoefte zal bestaan. Bovendien zijn de gronden van derden.

Artikel 4.4.1

In de bestemming Bedrijf is nog geen bepaling opgenomen voor aan-huis-gebonden-beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, die in een bedrijfswoning kunnen worden uitgeoefend. Voor de andere bestemmingen met bedrijfswoningen is dat wel geregeld in het ontwerpbestemmingsplan. Om het plan consistent te maken, stellen wij voor in artikel 4.4.1 van de regels een vergelijkbare regeling als in artikel 3.4.1 op te nemen.

Artikel 14

Gebleken is dat de samenstelling van artikel 14 van de planregels niet correct is. De bestemmingsomschrijving is opgenomen in artikel 14.2, de bouwregels staan in artikel 14.3 en de specifieke gebruiksregels in artikel 14.1. Dat dient in de juiste volgorde te worden gezet.

Artikel 19.1

De laatste zin van artikel 19.1 van de regels roept vragen op, aangezien enkel voor bewoning gebruikte bijbehorende bouwwerken niet worden toegestaan. De doelstelling van die regeling is echter breder, alle gronden met een aanduiding ‘landschapswaarden’ dienen vrij te blijven van bebouwing, welke functie die bebouwing ook heeft.

Voorgesteld wordt dan ook om de betreffende zin als volgt aan te passen:

“De gronden met de aanduiding ‘landschapswaarden’ dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan.”

Artikel 23.2.1 sub g

In artikel 23.2.1 sub g van de regels is bepaald dat woningen ter plaatse van de aanduiding ‘aaneengebouwd’ ook aaneengebouwd dienen te blijven. Die aanduiding is strak rondom de bestaande bebouwing gelegd. Omdat in bepaalde situaties behoefte zal zijn aan enige flexibiliteit,

bijvoorbeeld om bij sloop en nieuwbouw een andere situering aan te houden, wordt voorgesteld een afwijkingsbevoegdheid op te nemen. Dat kan met de volgende bepaling:

“Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 23.3.1 sub g ten behoeve van een optimale situering van het bestaande aantal aaneen te bouwen woningen op een bouwperceel”.

Artikel 23.2.1 sub i

In deze bepaling staat dat de oppervlakte van gebouwen niet meer mag bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding ‘maximum oppervlakte’. Gebleken is dat die aanduiding vaak op het bestemmingsvlak ligt waarin ook de woning / het hoofdgebouw staat, terwijl de maximering van het oppervlak is bedoeld om de hoeveelheid bijgebouwen te beperken. Voorbeelden hiervan zijn de percelen Dorp 55 te Polsbroek en Benedeneind Zuidzijde 437 te Benschop. In die gevallen dient het oppervlak van de woning meegerekend te worden, wat beperkingen oplevert voor de overige bebouwingmogelijkheden.

Voorgesteld wordt om in deze bepaling te verduidelijken dat het oppervlak van de woning(en) en de bijbehorende bouwwerken niet wordt meegerekend (zoals dat ook in artikel 4.2.1 sub c van de planregels is opgenomen).

Artikel 23.4.1

Artikel 23.4.1 bevat specifieke gebruiksregels voor aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. In de aanhef van dit artikel is bepaald dat die gebruiksmogelijkheid bestaat voor de hoofdgebouwen en de niet vrijstaande bijbehorende bouwwerken. Met andere woorden, het zou niet zijn toegestaan om in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk een aan-huis-gebonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit te ontplooiën. Wij zijn van mening dat deze regeling te beperkend is, terwijl het artikel voldoende waarborgen biedt om onevenredige gevolgen voor de directe (woon)omgeving te voorkomen.

Het voorstel is om “niet vrijstaande” uit de aanhef van artikel 23.4.1 van de regels te schrappen.

Artikel 23.4.1

Aanvullend op het vorenstaande merken wij op dat artikel 23.4.1 van de regels in theorie mogelijkheden biedt om geurgevoelige objecten te realiseren op korte afstand van agrarische bouwvlakken. Bijvoorbeeld een bed and breakfast in een aangebouwd dan wel vrijstaand bijgebouw aan de achterzijde van een woonperceel, grenzend aan een agrarisch bouwvlak. Dat kan leiden tot beperkingen voor de agrarische activiteiten. Gelet hierop stellen wij voor om in artikel 23.4.1 van de regels een sub k op te nemen en wel als volgt: “geurgevoelige objecten op een afstand van minstens 25 meter van een agrarisch bouwvlak worden gerealiseerd”.

Artikel 27 t/m 30

In de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 2/3/4/5 dient een bepaling te worden opgenomen dat als reeds archeologisch onderzoek is uitgevoerd, dat kan worden afgeweken van de genoemde bouwverboden (afwijken bouwregels). Voor de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 2/3/4/5 is primair uitgegaan van de Archeologische beleidskaart die in 2010 is vastgesteld, maar er zijn sinds 2010 vele ontwikkelingen geweest waarvoor nader archeologisch onderzoek is uitgevoerd. De archeologische beleidskaart is daarop echter niet geactualiseerd. Indien een initiatiefnemer aantoont dat archeologisch onderzoek is uitgevoerd (volgens de daarvoor

geldende richtlijnen) dan is geen nieuw of aanvullend onderzoek nodig in het gebied dat is onderzocht.

Artikel 37.8

In artikel 37.8 is een afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van bouwwerken voor duurzame energieopwekking opgenomen. Voorgesteld wordt om gebruik te maken van de mogelijkheid om in het bestemmingsplan een 'open' norm op te nemen en in beleidsregels te verduidelijken hoe de open norm van de planregels dient te worden toegepast. Uitleg en toepassing van de open norm vindt dan dus plaats via een beleidsregel.

Voorgesteld wordt om uit te gaan van de volgende open norm / omschrijving "een goede omgevingskwaliteit bij kleinschalige duurzame energie opwekking". In de Nota Ruimtelijke Beleidsregels Kleinschalige Duurzame Energie is aangegeven wat daaronder wordt verstaan en indien aan de beleidsregels wordt voldaan, dan kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het plan.

Persoonsgebonden overgangsrecht

Op een aantal locaties in het plangebied komt permanente bewoning van stacaravans en/of recreatiewoningen voor. Hoewel die situaties niet in overeenstemming zijn met het geldende bestemmingsplan, zijn in het verleden met name vanuit sociale overwegingen gedoogbeschikkingen verleend en mocht het gebruik worden voortgezet. Voor de gevallen waarin de bewoning nog plaatsvindt door degene(n) waarvoor een gedoogbeschikking is verleend, stellen wij voor om persoonsgebonden overgangsrecht op te nemen. De gegevens daarvoor zijn opgenomen in een bijlage, maar worden niet digitaal beschikbaar gesteld op ruimtelijkeplannen.nl

Voorwaardelijke verplichtingen

Voorgesteld wordt om een algemene regel op te nemen over de voorwaardelijke verplichtingen die gelden. In een bijlage behorende bij die regel worden de verplichtingen dan op perceel niveau beschreven. Dat voorkomt dat in de planregels, die betrekking hebben op alle gronden van het plangebied en generiek zijn opgesteld, verstoord worden door heel specifieke regelingen. In het plan komt op perceel niveau nu één voorwaardelijke verplichting voor (artikel 3.4.6), maar met name de ontwikkelingen waarvoor een inrichtingsschets is opgesteld dienen ook te worden gewaarborgd. Tevens is gebleken dat voorwaarden van enkele omgevingsvergunningen niet of niet goed publiekrechtelijk zijn vastgelegd.

Oftewel, er komt een algemene bepaling met een verwijzing naar een bijlage waarin de voorwaarden per perceel zijn opgenomen.

Nevenactiviteiten

Voorgesteld wordt om ten aanzien van nevenactiviteiten bij de diverse bestemmingen enkele wijzigingen door te voeren. Gebleken is dat er geen maximale oppervlaktemaat voor de nevenactiviteiten is opgenomen, terwijl dat gewenst is om de omvang van deze nevenactiviteiten ruimtelijk beperkt te houden en deze ruimtelijke beperking ook concreet en daarmee handhaafbaar te maken. Dit betreffen de volgende oppervlaktematen overeenkomstig de vigerende rechten:

- Maximaal 100 m² voor verkoop agrarische streekeigen producten', 'kano- roeiboot- of fietsenverhuur', 'bed & breakfast', 'kleinschalige horecagelegenheid'
- Maximaal 200 m² voor 'veehandelsbedrijven', 'hoveniersbedrijf', 'overige bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten', 'kampeerboerderij', 'lichte horeca', 'dierenpension/hondenfokkerij, 'zorgboerderij'
- Maximaal 300 m² voor 'recreatief nachtverblijf'
- Maximaal 500 m² voor 'loonbedrijven', 'opslag/stalling van niet-agrarische goederen in bestaande bebouwing', 'tentoonstellingsruimte/museum'
- Maximaal 1000 m² voor 'africhtingsbedrijven voor paarden', 'paardenstalling/-houderij'
- Maximaal 1500 m² voor 'kinderboerderij'
- Maximaal 3000 m² voor 'kleinschalig kamperen'
- Maximaal 2 hectare voor 'boerengolf', 'poldersport', 'deltavliegen/paragliden'

Daarnaast wordt voorgesteld bij de nevenfuncties die bij recht worden mogelijk gemaakt, wel enkele algemene voorschriften op te nemen met betrekking tot het gebruik. Dit betreffen de regels:

- De hier bedoelde functies zijn alleen toegestaan bij wijze van neventak bij een hoofdtak anderszins.
- De activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale verkeersafwikkeling en geen onevenredige parkeerdruk in het openbaar gebied veroorzaken.
- Er mag geen buitenopslag ten behoeve van de nevenfunctie plaatsvinden.

Ook wordt opgemerkt dat in artikel 1 begrippen, enkele definities van nevenactiviteiten ontbreken. Voorgesteld wordt om deze alsnog op te nemen om verwarring en discussie in de toekomst te voorkomen. Dit betreffen de volgende definities:

- Kinderboerderij: een kinderboerderij is een boerderij die openbaar toegankelijk is voor het publiek waarop verschillende boerderijdieren in doorgaans lage aantallen worden gehouden.
- Kleinschalig kamperen: is een kampeerterrein ingericht voor maximaal 15 kampeermiddelen (oude plan).
- Kampeerboerderij: voorzieningen binnen al of niet voormalige agrarische bebouwing, bedoeld voor recreatief nachtverblijf door een persoon, gezin of andere groep van personen, die zijn/hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben.

Tot slot worden er ook enkele specifieke gebruiksregels voorgesteld om toe te voegen aan specifieke nevenfuncties. Dit betreft:

- In geen geval wordt een binnenrijbaan toegestaan bij de nevenactiviteiten 'africhtingsbedrijven voor paarden' en 'paardenstalling/-houderij'.
- Een maximale afstand van 500 meter tussen een woonkern en de nevenactiviteit 'kinderboerderij'.

- De nevenactiviteit ook, onder voorwaarden, gelegen kan zijn buiten het bouwvlak/bestemmingsvlak voor de nevenactiviteiten 'kinderboerderij', 'boerengolf', 'poldersport', 'deltavliegen/paragliden' en 'kleinschalig kamperen'.

3. Wijzigingen naar aanleiding van het Milieueffectrapport

- In artikel 3.1 sub ah onder 3 (mestvergisting/covergisting), dient te worden opgenomen: "met dien verstande dat uitsluitend afval- en reststromen waaronder mest van het eigen bedrijf mag worden vergist en de opgewekte energie uitsluitend mag worden gebruikt ten behoeve van het eigen bedrijf".
- Aan artikel 3.6.1 wordt toegevoegd: "geen aantasting van de aan weidebouw gebonden natuurwaarden (weidevogels en wintergasten).
- De tekst uit artikel 3.4.3 wordt overgenomen in artikel 4.4.3.
- Aan artikel 3.5.2 onder g wordt toegevoegd: "met dien verstande dat slechts wordt afgeweken indien een advies is verkregen van een door de gemeente aan te wijzen landschapsdeskundige".
- Aan artikel 3.6.1 wordt toegevoegd onder e "een advies is verkregen van een door de gemeente aan te wijzen landschapsdeskundige".
- Aan artikel 3.6.2 onder c wordt toegevoegd "en een advies is verkregen van een door de gemeente aan te wijzen landschapsdeskundige".
- Aan artikel 4.3.3 onder a wordt toegevoegd "en een positief advies is verkregen van een door de gemeente aan te wijzen landschapsdeskundige".

4b Addendum Ambtshalve wijzigingen

Dorp 83 Benschop

Voor het perceel Dorp 83 te Benschop is een bestemming Bedrijf opgenomen met een maximum oppervlak van 600 m². Op het perceel staat echter een bedrijfsloods met een omvang van 1.000 m² waarvoor ook vergunning is verleend.

Wij stellen voor om het op de verbeelding weergegeven oppervlak aan te passen in 1.000 m². Verder wordt voorgesteld om de bestemming Bedrijf aan de achterzijde enigszins aan te passen, zodat de gehele loods binnen de bestemming Bedrijf valt.

Artikel 9 Gemengd – Uit te werken

De gronden van het MOB Jaarsveld zijn in het geldende bestemmingsplan voorzien van een bestemming Gemengd – Uit te werken. Die planregeling is één op één overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Echter, na inwerkingtreding van de Omgevingswet is het niet meer mogelijk om uitwerkingsplannen in procedure te brengen en vast te stellen. Indien wij die bestemming niet zouden aanpassen, kan dat tot de situatie leiden waarin de gronden niet op grond van het plan ontwikkeld kunnen worden.

Het bestemmingsplan Landelijk gebied is een plan met verbrede reikwijdte en dat biedt de mogelijkheid om voor een andere constructie te kiezen. Daarbij gaan wij nog steeds uit van een voorlopig bouwverbod, dat doorbroken kan worden indien een nadere uitwerking van de ruimtelijke situatie wordt vastgesteld. Bijvoorbeeld in de vorm van een stedenbouwkundig plan voor het gehele MOB Jaarsveld.

Wij stellen dan ook voor om de bestemming Gemengd – Uit te werken aan de passen in een bestemming Gemengd – MOB Jaarsveld. De systematiek van de planregel (artikel 9) wijzigen wij zodanig dat geen uitwerkingsplan in procedure hoeft te worden genomen, maar dat vooruitlopend op toekomstige vergunningverlening eerst een stedenbouwkundige uitwerking dient te worden vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. De inhoud van de planregel en de voorwaarden waaraan moet worden voldaan nemen wij verder één op één over uit het geldende plan. Enige aanvulling daarop is dat wij ook een bepaling zullen opnemen om te voorzien in verplaatsingen van bedrijfsactiviteiten uit de linten, onder voorwaarde dat die activiteiten op de oude locatie(s) definitief worden beëindigd.

4c Aanvullende wijzigingen van het bestemmingsplan Landelijk gebied

Aanvullend op de (ambtshalve) wijzigingen die in de Nota van Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Bestemmingsplan Landelijk Gebied en in het Addendum op de Nota van Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen zijn aangegeven, dienen onderstaande punten nog in het vast te stellen bestemmingsplan Landelijk gebied te worden verwerkt. Het gaat om betrekkelijk kleine wijzigingen van het plan die voortkomen uit de behandeling in de commissie op 15 en 16 februari 2022 en uit nadere vragen / opmerkingen van reclamanten die eerder een zienswijze hadden ingediend.

Plantoelichting

In paragraaf 5.2.1 van de plantoelichting, onder de kop “Ontwikkelingsmogelijkheden agrarisch bedrijf”, worden verschillende categorieën van agrarische bedrijven benoemd. Hoewel de onderverdeling van agrarische bedrijven in categorie 1 en 2 niet meer in het bestemmingsplan (verbeelding en planregels) voorkomt, er is enkel voor categorie 3 bedrijven een andere planregeling opgenomen, komt dat niet goed naar voren in deze tekst van de plantoelichting.

Wij stellen voor om de tekst in paragraaf 5.2.1 van de plantoelichting aan te passen en duidelijk te maken dat het eerdere onderscheid in categorie 1 en 2 bedrijven, welk onderscheid wij overigens wel hebben gehanteerd in het begin van de planvorming (2018/2019), niet meer aan de orde is in het nieuwe, vast te stellen bestemmingsplan voor het landelijk gebied.

Lopikerweg West 24

Het op de verbeelding weergegeven maximum bebouwd oppervlak van het perceel Lopikerweg West 24 dient zodanig aangepast te worden, dat ook de schuur aan de voorzijde (met een oppervlak van circa 130 m²) in het oppervlak past. Gebleken is dat die niet in het maximum bebouwd oppervlak was betrokken.

Lopikerweg West 52

Voor de gronden van het perceel Lopikerweg West 52 is in het ontwerpbestemmingsplan een bestemming Agrarisch met een functieaanduiding 'grondgebonden veehouderij' opgenomen. Die bestemming is in overeenstemming met die van het geldende bestemmingsplan. Echter, op het perceel Lopikerweg West 52 is al meer dan 40 jaar sprake van een agrarisch loonbedrijf. Ondanks dat die activiteit niet positief is bestemd in het geldende bestemmingsplan, voor een agrarisch loonbedrijf tot en met categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (als nevenactiviteit) had een binnenplanse vrijstelling verleend moeten worden, achten wij het wenselijk en aanvaardbaar om die functie positief te bestemmen. Daarbij overwegen wij dat het agrarisch loonbedrijf ruim 40 jaar op deze locatie wordt uitgeoefend en als ruimtelijk aanvaardbaar kan worden aangemerkt, de activiteiten sluiten ook goed aan op de agrarische bedrijfsvoering. Aanvullend hierop merken wij op dat wij hebben gezien dat het agrarisch bouwvlak direct achter het perceel Lopikerweg West 53 niet overeenkomt met de feitelijke situatie. Een klein deel van de agrarische bebouwing staat buiten het bouwvlak. Het bouwvlak dient hierop te worden aangepast.

Bijlage Agrarische percelen met een recreatief medegebruik aan de M.A. Reinaldaweg

In de tekeningen staat bij kavelnummer 491, het gebouw met de letter G aangeduid als een chalet. Dit is echter geen chalet maar een schuur. De tekening / aanduiding dient te worden gewijzigd in 'schuur'.