



GEMEENTE
LOPIK

Nota van beantwoording zienswijzen.

Bestemmingsplan “Boveneind ZZ 59”.

Ontwerp.

Gemeente Lopik

Behoort bij collegebesluit 15.13878, d.d. 17 november 2015

Toelichting op de nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Boveneind ZZ 59"

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 16 september 2015 tot en met 27 oktober 2015 voor eenieder ter inzage gelegen. Binnen deze termijn hebben wij twee (schriftelijke) zienswijzen ontvangen. In de voorliggende "Nota van beantwoording zienswijzen" zijn de zienswijzen, genoemd zienswijzen 1 en 2, samengevat en beantwoord. Omdat de zienswijzen inhoudelijk nagenoeg hetzelfde zijn, worden de zienswijzen gelijktijdig behandeld in het vervolg van deze nota. De zienswijzen zijn opgenomen in bijlage I van deze nota. Eén van de appellanten heeft eerder een inspraakreactie ingediend tegen het voorontwerpbestemmingsplan.

Gedurende dezelfde periode hebben de overlegpartners tevens de gelegenheid gekregen om een zienswijze in te dienen. De provincie Utrecht heeft schriftelijk (81660AD7, d.d. 6 oktober 2015) kenbaar gemaakt dat het plan niet in strijd is met het provinciaal ruimtelijk belang maar dat deze eerder opmerking over aanpassing van het bouwvlak niet correct is verwerkt. Deze reactie is opgenomen als zienswijze 3. Daarnaast heeft het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (mail, d.d. 25 september 2015) aangegeven geen opmerkingen te hebben ten aanzien van het plan. De reacties van de overlegpartners zijn opgenomen in bijlage II van deze nota.

Staat van wijzigingen

Mogelijke wijzigingen als gevolg van de zienswijzen zijn opgenomen in bijlage III, de Staat van wijzigingen.

Belanghebbend?

Om aan de beantwoording van de bezwaren toe te komen zal voorafgaand afgewogen moeten worden in welke mate appellanten belanghebbend zijn bij de voorgenomen ontwikkeling. Onder belanghebbende wordt verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij het besluit is betrokken. Bij de beoordeling of iemand belanghebbend is staat het persoonlijk belang voorop. Met de woorden "*wiens belang rechtstreeks betrokken is*" wordt een zekere begrenzing beoogd. Een subjectief gevoel van een sterke betrokkenheid bij een bestuursbesluit is, hoe sterk, dat gevoel ook is, niet voldoende om te kunnen spreken van een rechtstreeks betrokken belang. Om te bepalen of iemand belanghebbend is moet sprake zijn van de volgende belangen:

- **een eigen belang**, iemand kan alleen voor zijn eigen belang opkomen en niet, ook niet met de beste bedoelingen, voor de belangen van een ander;
- **een persoonlijk belang**, iemand wordt alleen belanghebbend geacht als zijn positie zich voldoende onderscheidt van de positie waarin een grote groep mensen zich bevindt. Vooral omwonenden, voor wie het eigen belang van de eigen leefomgeving aan de orde is, zijn belanghebbend. Maar hoe ver het perceel mag zijn waar iemand woont, verwijderd mag zijn van het perceel waarop het besluit betrekking heeft, wil hij nog omwonende zijn? De jurisprudentie met betrekking tot omgevingsvergunning kan in ieder geval zo worden samengevat dat de bewoner of eigenaar van het naastgelegen perceel in ieder geval belanghebbende is. Vervolgens is de mate van afstand of nabijheid bepalend voor de afbakening, waarbij de vraag of iemand vanuit zijn eigen woning zicht heeft op het perceel, een ondersteunend criterium is. Volgens vaste jurisprudentie is er in ieder geval geen sprake van een persoonlijk en rechtstreeks belang bij een ruimtelijke scheiding van 300 meter.
- **een objectief bepaalbaar belang**, een belang dat slechts in de belevingswereld van iemand bestaat en niet objectief bepaalbaar is, levert geen belanghebbendheid op;
- **een actueel, voldoende zeker belang**, iemand is alleen belanghebbende bij een besluit, als hij op het moment van het nemen van het besluit ook daadwerkelijk al een belang heeft. Een onzeker, in de toekomst gelegen belang is onvoldoende;
- **een direct geraakt belang**, de eis dat iemands belang voldoende direct door het besluit moet zijn geraakt. Iemand heeft in ieder geval geen belang bij een besluit indien zijn belang via het belang van een ander bij het besluit is getrokken, oftewel een afgeleid belang.

Zienswijzen 1+2

Ingekomen op 26 oktober 2015. De zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend en voorzien van inhoudelijke gronden.

C. van Vliet, Nieuweweg 5, 4126 RN Hei- en Boeicop. Eigenaar perceel naast Boveneind 3 te Benschop J.M. Strien, Boveneind ZZ 5a, 3405 AM Benschop.

Samenvatting zienswijzen

Appellanten geven aan zich om meerdere redenen niet te kunnen verenigen met het voorliggende bestemmingsplan en de daaruit voortkomende bouw- en gebruiksmogelijkheden. Appellanten maken op grond van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en gelet op de geldende provinciale wet- en regelgeving in het bijzonder gebruik van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Zo zou er geen sprake zijn van een volwaardige en doelmatige bedrijfsvoering, worden karakteristieke bouwdelen onterecht gesloopt, is de mest- en voeropslag niet correct weergegeven en is de noodzakelijkheid van de woning niet aangetoond. Daarnaast wordt in de zienswijzen aangegeven dat appellanten zich op het standpunt stellen dat medewerking verlenen aan dit plan een rechtsongelijke handeling ten opzichte van hun positie als agrariër en met betrekking tot eerder door hun ingediende verzoeken betekent.

Belanghebbend?

Om te bepalen of iemand belanghebbend is, moet ten eerste afgewogen worden of iemand een **eigen belang** bij het besluit heeft. Het eigen belang dat appellanten naar voren lijken te brengen is vooral het gevoel dat de gemeente met twee maten meet door geen medewerking te verlenen aan hun verzoeken. Het plan "Boveneind ZZ 59" richt zich echter uitsluitend op de toekomstige ontwikkeling van dit perceel en bevat geen beleid of uitspraken met betrekking tot ontwikkelingsmogelijkheden van (omliggende) agrarische bedrijven. Omdat het hier om een interpretatie van het handelen van de gemeente gaat kan ook gesteld worden dat hier geen sprake is van een **objectief bepaalbaar belang**. Het is een aanname van appellanten. Ook het **actueel, voldoende zeker belang** en het **direct geraakt belang** van appellanten zijn met betrekking tot voorliggend plan moeilijk te bepalen. Met betrekking tot de herinrichting van het plangebied is het **persoonlijk belang**, belangrijk. Het zicht- en afstandscriterium is daarbij een belangrijk hulpmiddel. Appellanten zijn eigenaar van percelen gelegen op een afstand van 1,6 km tot 1,8 km van het plangebied. Het zicht is, mede vanwege de tussenliggende bebouwing, te beperkt om voldoende belang voor de hoedanigheid van belanghebbende aan te nemen. Er zijn geen verdere gevolgen, zoals een onevenredige verkeersaantrekkende werking van het plan, die appellanten belanghebbend maken voor wat betreft het bouwen van het bouwwerk of het gebruik van het perceel Boveneind ZZ 59. Appellanten kunnen dus niet aangemerkt worden als belanghebbend.

Beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Boveneind ZZ 59.

Hoewel appellanten niet als belanghebbend gezien kunnen worden en daarmee de zienswijzen niet ontvankelijk zijn hebben wij toch gemeend om volledigheidshalve inhoudelijk in te gaan op de zienswijzen. Bij de beantwoording van deze zienswijzen wordt onze eerdere beantwoording van de inspraakreactie als herhaald en ingelast aangemerkt.

Willekeur?

Appellanten vergelijken de toekomstige bouw mogelijkheden op het perceel Boveneind ZZ 59 met de huidige bouw mogelijkheden ten behoeve van agrarische doeleinden op hun eigen percelen. Daarbij trekken de insprekers de conclusie dat de gemeente schijnbaar met twee maten meet omdat er op hun perceel slechts beperkt mogelijkheden zijn voor nieuwe initiatieven. Het gaat hier duidelijk om verschillende ruimtelijke inrichtingen en activiteiten, met elk een apart afwegingskader. Daarnaast zijn er duidelijke verschillen in motivatie en bereidheid om met initiatieven een ruimtelijke kwaliteitsverbetering te leveren. Hieronder zullen we kort de situatie bij appellanten toelichten.

Naat Boveneind 3 te Benschop (aansluitend aan Intratuin), C van Vliet.

Appellant is eigenaar van de aangrenzende gronden gelegen naast het tuincentrum Intratuin. De appellant was in het verleden ook eigenaar van het perceel Boveneind Zuidzijde 3 te Benschop en het achtergelegen terrein waarop nu het tuincentrum gesitueerd is. Door de aanwezigheid van het agrarisch bedrijf van appellant kon een deel van de uitbreiding van IJsselstein (de wijk Zenderpark) niet gerealiseerd worden. Uiteindelijk heeft appellant een deel van de gronden, waarop tevens een agrarisch bouwvlak met woning

was gesitueerd, verkocht. Bij de vaststelling van het plan "Landelijk gebied" hebben de overgebleven gronden van appellant hun agrarische bestemming behouden en is daar alsnog een agrarisch bouwvlak aan toegevoegd waarbinnen geen woning is toegestaan. Sindsdien claimt appellant op alle mogelijke manieren recht te hebben op een bedrijfswoning en stelt hij zich op het standpunt dat ter plaatse sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf. Ook recente initiatieven van appellant, waarbij de aanwezige bebouwing gesloopt zou worden voor meerdere woningen, zijn in strijd met het geldend gemeentelijk en provinciaal ruimtelijke beleid en verschillen wezenlijk ten opzichte van het plan Boven eind ZZ 59. Dit laat niet onverlet dat het gemeentelijk en provinciaal ruimtelijke beleid ook voor deze appellant kansen biedt voor de herinrichting van zijn perceel. Op 8 juli 2015 en 9 oktober 2015 hebben er daarom ambtelijk gesprekken plaatsgevonden met appellant om de mogelijkheden door te nemen. De appellant is uitgenodigd om een haalbaar en concreet voorstel in te dienen. Ambtelijk is toegezegd om dit voorstel, in gezamenlijk overleg, voor te leggen aan de provincie Utrecht.

Boven eind ZZ 5a te Benschop J.M. Strien.

Appellant is eigenaar van het perceel Boven eind ZZ 5a te Benschop. Ook dit perceel heeft een agrarische bestemming met de nadere aanduiding "veehandelsbedrijf". Ook op dit perceel kan geen bedrijfswoning gerealiseerd worden. Ook de heer Strien claimt geruime tijd recht te hebben op een bedrijfswoning. Een bedrijfswoning die de heer Strien noodzakelijk acht voor zijn agrarische bedrijfsvoering. In 1997 is er voor dit perceel een tijdelijke vergunning verleend voor de bouw van een tijdelijke woning voor maximaal 5 jaar.

In 2008 is er voor de woning een tijdelijke, voorwaardelijke en persoonsgebonden beschikking verleend voor de bewoning door de heer J.M. Strien. De heer Strien stelt zich op het standpunt dat de tijdelijke noodwoning omgezet moet worden naar een permanente en volwaardige woonbestemming.

Vergelijkbare plannen?

Het agrarisch perceel Boven eind ZZ 59 te Benschop is ook gelegen in het geldende plan "Landelijk gebied". De gronden hebben een agrarische bestemming, ter plaatse is een bouwvlak aanwezig met karakteristieke boerderij. Binnen dit bouwvlak mogen agrarische bedrijfgebouwen opgericht worden. Op het perceel mag tevens een loonwerkbedrijf geëxploiteerd worden met een bebouwd oppervlak van 575m². Het realiseren van een tweede woning op het perceel Boven eind ZZ 59 is mogelijk door splitsing van de karakteristieke boerderij. Een nieuwe vrijstaande bedrijfswoning bouwen in plaats van splitsing van de karakteristieke boerderij is in strijd met het bestemmingsplan. Daarom is onderhavige bestemmingsplanprocedure doorlopen. Na een zeer uitvoerig voortraject waarbij de Ervenconsulent een Nota van Uitgangspunten heeft opgesteld met betrekking tot de landschappelijke inpassing is uiteindelijk, na diverse planaanpassingen, besloten medewerking te verlenen aan het plan. In de Nota van Uitgangspunten van de Ervenconsulent worden maatregelen en beperkingen gesteld die niet gelden op andere agrarische percelen, bijvoorbeeld van appellanten, en als een tegenprestatie voor de afwijking van het geldende plan en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit gezien kunnen worden. De uitgangspunten van de verschillende partijen en de wijze waarop zij bereid zijn om een bijdrage te leveren aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit maken de genoemde situaties en ingediende initiatieven niet vergelijkbaar. Een vergelijkbare inspanning ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit is tot op heden voor appellanten onbespreekbaar.

Duurzame en doelmatige bedrijfsvoering

In de zienswijzen wordt aangegeven dat in het geldende plan "Landelijk gebied" in algemene zin uitgegaan zou worden van agrarische bouwvlakken met een oppervlakte van 1 hectare. Dit is een misvatting. In het geldende plan "Landelijk gebied" is geen standaard oppervlakte voor agrarische bouwvlak opgenomen. De op de bijbehorende plankaart opgenomen agrarische bouwvlakken variëren in grootte en vorm. In de toelichting van het geldende plan "Landelijk gebied" is aangegeven dat gelet op de dynamiek van de agrarische bedrijfsvoering en de beperkingen die vanuit milieuregeling worden opgelegd, het van groot belang is dat het bouwvlak van voldoende omvang is en flexibel kan worden ingevuld. In het geldende plan zijn daarom geen nadere regels opgenomen om de situering van nieuwe bebouwing binnen bouwvlakken te sturen. Het geldende plan voorziet daarnaast in afwijkings- en wijzigingsregels om de vorm en grootte van het bouwvlak te wijzigen. Hierbij geldt aansluitend op het geldend provinciaal beleid een oppervlakte van 1,5 hectare.

Volgens appellanten is in onderhavige bestemmingsplanprocedure artikel 24 lid 6 (vergroting agrarische bouwvlakken) van het geldende plan "Landelijk gebied" van toepassing. Dit artikel voorziet in de vergroting van agrarische bouwvlakken tot maximaal 1,5 hectare, echter uitsluitend indien dit noodzakelijk is voor een duurzame en doelmatige bedrijfsvoering. Hiervoor kan een advies van een agrarisch deskundige vereist zijn. Artikel 24 lid 6 van het plan "Landelijk gebied" heeft echter betrekking op een te volgen wijzigingsprocedure conform artikel 3.9a Wro, (voormalig artikel 11 WRO) en hoeft niet als verplichting te gelden bij een bestemmingsplanprocedure zoals bedoeld in artikel 3.1 Wro.

Bij de herpositionering en vergroting van het agrarische bouwvlak en het vaststellen van de toekomstige inrichting van het bouwvlak op het perceel Boveneind ZZ 59 is een grotere rol weggelegd voor het behoud en het versterken van landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het perceel dan de doelmatigheid van de agrarische bedrijfsvoering. Het behoud van het ensemble rondom de karakteristieke boerderij en de landschappelijke inpassing hebben het ruimtelijke kader gevormd voor de verdere inpassing van de agrarische bedrijfsvoering.

Het plan "Landelijk gebied" voorziet op het perceel Boveneind ZZ 59 reeds in een agrarisch bouwperceel van circa 0,75 hectare. Hiervan is een deel onbebouwd. Om een zorgvuldige inpassing van de agrarische bedrijfsvoering mogelijk te maken is ook rekening gehouden met een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuw aan te wijzen plattelandswoning in de karakteristieke woonboerderij. Door de aanduiding "erf" op te nemen voor de gronden aangrenzend aan de plattelandswoning en de woning plattelandswoning en het bijgebouw aan te duiden als karakteristiek kunnen de cultuurhistorische waarden gewaarborgd worden. Een logisch gevolg is om ten behoeve van een doelmatige inrichting van het agrarisch bouwperceel te kiezen voor een westelijke uitbreiding van het agrarisch bouwperceel. Op deze manier kunnen twee verschillende maar gezamenlijk functionerende activiteiten binnen één agrarisch bouwvlak gesitueerd worden.

Hoewel het bouwperceel wordt vergroot tot 1,5 hectare betekent dit niet dat de bouwmogelijkheden ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering in dezelfde mate zijn toegenomen. Uit het inrichtingsplan en de verbeelding behorende bij het voorliggende plan kan opgemaakt worden dat een groot deel van het nieuwe agrarisch bouwvlak, circa 0,3 hectare, uitsluitend gebruikt gaat worden en als zodanig bestemd is als erf bij de plattelandswoning. Daarnaast is een deel van het agrarisch bouwperceel, circa 0,27 hectare, in het nieuwe plan uitsluitend bestemd voor voeropslag. Op dit deel van het bouwvlak zullen, na vaststelling van dit plan, geen agrarische bedrijfsgebouwen gerealiseerd kunnen worden. In deze specifieke situatie betekent een vergroting van het agrarisch bouwperceel dus niet direct een toename van de bouwmogelijkheden ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering in vergelijking tot bestaande rechten van het geldende bestemmingsplan.

Het verlenen van medewerking aan een beperkte zijdelingse overschrijding van het agrarisch bouwvlak is geen breuk met het gemeentelijk ruimtelijk beleid. In het verleden is diverse malen medewerking verleend aan een beperkte zijdelingse overschrijding van een agrarisch bouwvlak. In die situaties bleef de oorspronkelijke verkavelingsstructuur en het karakter van het open landschap ook voldoende gewaarborgd. De gemeente Lopik hecht veel belang aan het behoud en waar mogelijk versterken van de landschappelijke en natuurlijke waarden in het buitengebied. Doorzichten naar het achterliggende landschap spelen een belangrijke rol bij de beleving van het landelijk gebied in onze gemeente. Maar ook in het buitengebied van Lopik is per gebied sprake van onderling verschillende kwaliteiten en waarden. Deze gebieden hebben elk hun eigen toekomstperspectief en beleidsuitgangspunten.

Het plangebied ligt in zone 2, gekenmerkt als "*primair agrarisch gebied, grootschalig*". In tegenstelling tot zone 1, "*agrarisch gebied met landschappelijke openheid*" is het beleid in dit gebied niet primair gericht op het streven naar landschappelijke openheid en het behoud van aan openheid gebonden natuurwaarden. In de zone waar het plangebied deel van uit maakt is het beleid vooral gericht op de ontwikkeling van agrarische activiteiten en nevenfuncties bij agrarische bedrijven. Beleidsmatig heeft de gemeente Lopik daarmee de afweging gemaakt om in deze zone de ontwikkeling van agrarische bedrijfsactiviteiten voorop te stellen. Deze afweging sluit aan bij het geldend provinciaal ruimtelijk beleid. In het provinciaal beleid, beaamt de provincie Utrecht, dat de grondgebonden landbouw in de vorm van melkveehouderij één van de steunpilaren van het agrarisch gebied vormt. De provincie Utrecht wil de agrarische ondernemers in de toekomst blijven ondersteunen door groeiruimte te bieden met beleid dat gericht is op groei met

bijbehorende randvoorwaarden en verbreding. De maximale bouwperceelgrootte is vastgesteld op 1,5 hectare. Dit maximum is bepaald op basis van de huidige landbouwstructuur, de economische omvang van de landbouw, het Utrechts landschap, het milieu en het voorkomen van te omvangrijke stallen. Voor het grootste gedeelte van de Utrechtse landbouwbedrijven is dit maximum voldoende voor een toekomstbestendige bedrijfsvoering. Dat betekent niet dat de gemeente Lopik daarbij geen oog heeft voor het behoud van doorzichten en het versterken van de bestaande karakteristiek in dit deel van de buitengebied. Dat blijkt ook wel uit de totstandkoming van het plan.

Aanduiding karakteristiek en slopen bijgebouw

Appellanten merken terecht op dat op grond van de geldende planregels uitsluitend de woning is aangeduid als karakteristiek. Op grond van artikel 39 van de planregels is het college van burgemeester en wethouders bevoegd afwijking te verlenen van het in het plan opgenomen aantal woningen ten behoeve van het onderbrengen van één extra woning in het als karakteristiek aangeduide hoofdgebouw. De appellanten merken vervolgens terecht op dat het bijgebouw bij de woning in het geldende plan niet als "karakteristiek" is aangeduid. Dit bijgebouw bij de woning, een voormalige paardenstal, is inmiddels herbouwd op nagenoeg dezelfde locatie. Appellanten zijn van mening dat de herbouw een onrechtmatige handeling is welke in strijd is met artikel 37 van het geldende bestemmingsplan. Dit standpunt bevreemd ons aangezien appellanten eerder terecht constateren dat onder het geldende plan geen karakteristieke waarden zijn toegekend aan het bijgebouw. In dit geval kan artikel 37 van het geldende plan dus niet van toepassing zijn op dit bijgebouw en geldt tot en met de inwerkingtreding van het voorliggende bestemmingsplan "Boveneind ZZ 59" geen verplichting die toeziet op de instandhouding van dit gebouw. Het bijgebouw mocht herbouwd worden en is niet in strijd met het vast te stellen nieuwe bestemmingsplan en het daarbij opgestelde inrichtingsplan.

De Ervenconsulent Utrecht is in haar advies, welke als bijlage bij het bestemmingsplan "Boveneind ZZ 59" is gevoegd, ingegaan op de vraag op welke wijze dit plan ingepast zou moeten worden om naast het behoud van de karakteristieke boerderij, een bijdrage te kunnen leveren aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit kan daarmee gezien worden als onderbouwing voor de afwijking van het geldende plan oftewel de wens om een aparte woning elders op het perceel te realiseren. Uit het advies van de Ervenconsulent Utrecht blijkt dat wanneer de initiatiefnemer uitvoering geeft aan de uitgangspunten uit de adviesnota, het toekennen van een tweede woonbestemming om de renovatie van het totale, deels karakteristieke, ensemble mogelijk te maken een meerwaarde heeft voor de ruimtelijke kwaliteit van het landschap. De uitgangspunten, welke zich toespitsen op het landschap en het erf, hebben betrekking op het behoud van de karakteristieke boerderij en het ensemble in zijn geheel. De instandhouding van het bij de boerderij behorende bijgebouw maakt onderdeel uit van dit ensemble. Om uitvoering te kunnen geven aan de uitgangspunten van het advies van de Ervenconsulent Utrecht, en daarmee en de ambitie om de uitstraling van het volledige ensemble voor de toekomst te behouden, zijn in het vast te stellen plan zowel de boerderij als het bijgebouw aangewezen als "karakteristiek". In artikel 3.4 van het plan "Boveneind ZZ 59" is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee de uitvoering van het advies van de Ervenconsulent Utrecht kan worden afgedwongen. Deze zullen ook als voorwaarden bij de vergunningverlening opgenomen worden. Daarmee is de initiatiefnemer verplicht een aantal extra maatregelen te treffen waarmee voorzien kan worden in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Dit zijn maatregelen en beperkingen die niet gelden op andere agrarische percelen, bijvoorbeeld van appellanten, en zodoende als een tegenprestatie voor de afwijking van het geldende plan en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit gezien kunnen worden. In artikel 9 van het plan "Boveneind ZZ 59" zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot de instandhouding van de karakteristieke waarden. De mogelijkheid om de boerderij opnieuw te splitsen is uiteraard achterwege gelaten.

Appellanten verwijzen naar een recent gevoerde juridische procedure ten aanzien van het perceel Benedeneind ZZ 397. In deze situatie is ten onrechte, zo bleek later, een niet karakteristiek bijbehorend bijgebouw betrokken bij de realisatie van een tweede woning in een karakteristiek hoofdgebouw. Het bijgebouw werd met de woning verbonden en gebruikt als woonruimte. De uitspraak geeft aan dat splitsing uitsluitend mag plaatsvinden binnen hetgeen als karakteristiek is aangeduid. Deze situatie is totaal onvergelijkbaar met onderhavig plan, de gevolgde procedure en het standpunt dat appellanten naar voren brengen in hun zienswijzen met betrekking tot de sloop van karakteristieke bouwwerken.

Mest- en voeropslag

Met de vaststelling van het plangebied is rekening gehouden met een maximale oppervlakte van 1,5 hectare. Het bouwvlak zou het volledige plangebied moeten omvatten met daarin een aanduiding voor de locatie van "mest- en voeropslag". Deze aparte aanduiding (artikel 3.2 onder d) is bedoeld om hoge bedrijfsbebouwing achterop het erf uit te sluiten en mest- en voeropslag op een specifieke plek binnen het bouwvlak, conform het advies van de Ervenconsulent, te kunnen situeren. Deze aanduiding is niet opgenomen bij andere agrarische bouwvlakken, zoals die van appellanten, en draagt bij aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Echter op ruimtelijkeplannen.nl blijkt de locatie van deze aanduiding niet weergegeven te worden als bouwvlak. Naar aanleiding van de zienswijzen zal deze onvolkomenheid hersteld worden. De intentie van het plan met betrekking tot de situering van mest- en voeropslag plus de voorwaarde deze binnen het bouwvlak te realiseren wijkt niet af van andere agrarische bouwpercelen en recente planontwikkelingen in de omgeving. Na aanpassing van de digitale weergave van de verbeelding is deze intentie ook vastgelegd op de plankaart.

Provinciaal ruimtelijk beleid

Appellanten geven ten onrechte aan dat het plan in strijd is met het geldend ruimtelijk beleid van de provincie Utrecht. Ter plaatse is al sprake van één agrarisch bouwvlak, welke op grond van het provinciaal ruimtelijk beleid vergroot mag worden tot 1,5 hectare. In het nieuwe plan is sprake van één agrarisch bouwvlak dat niet groter is dan 1,5 hectare. De in de inspraakreactie door appellant Van Vliet genoemde ruimte-voor-ruimte-regeling is niet van toepassing omdat hier geen sprake is van een bedrijfsbeëindiging.

De provincie Utrecht heeft op 2 juni 2015, kenmerk 81542D69, schriftelijk laten weten dat het plan voldoet aan de geldende Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Daarbij is aangegeven dat hoewel er hier sprake is van nieuwe verstedelijking er sprake is van een kwaliteitsverbetering in de zin van artikel 4.4 van de provinciale ruimtelijke verordening. Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan heeft de provincie Utrecht op 6 oktober 2015, kenmerk 81660AD7, nogmaals schriftelijk herhaald dat het plan geen aanleiding geeft opmerkingen te plaatsen in het kader van het provinciaal belang zoals is opgenomen in de provinciaal ruimtelijke beleid.

Grondgebondenheid en volwaardigheid

Appellanten zijn van mening dat hier geen sprake kan zijn van een volwaardig en rendabel grondgebonden agrarisch bedrijf. Volgens appellanten heeft het agrarisch bedrijf slechts de beschikking over hoogstens 20 a 25 hectare landbouwgrond. Appellanten hebben hierdoor het vermoeden dat de omvang van de beoogde nieuw op te richten bebouwing en het beoogde gebruik van deze bebouwing niet past bij een agrarisch bedrijf van deze omvang. Appellanten suggereren dat het er alle schijn van heeft dat er hele andere bedoelingen schuil gaan achter het voorliggende plan.

In tegenstelling tot wat appellanten claimen heeft de initiatiefnemer naast de huiskavel van circa 12,7 hectare ook nog beschikking over buitenkavel van circa 9,3 hectare in eigendom. Daarnaast heeft de initiatiefnemer een overeenkomst met Staatsbosbeheer over het langdurig gebruik van circa 30 hectare. De initiatiefnemer pacht op deze wijze al 25 jaar grond via Staatsbosbeheer. In totaal kan de initiatiefnemer beschikken over circa 50 hectare (inclusief erf). Een agrarisch bedrijf met een dergelijke oppervlakte landbouwgrond kan weldegelijk volwaardig, rendabel en grondgebonden functioneren. Bij de vaststelling van het plan "Landelijk gebied" is een inventarisatie gemaakt van de bedrijfsoppervlakte van agrarische bedrijven. Daaruit is af te leiden dat een bedrijfsgrootte van circa 50 hectare behoort tot de grotere agrarische bedrijven in onze gemeente en in de provincie Utrecht, circa 70% heeft een bedrijfsgrootte tot 30 hectare.

Er is geen aanleiding om te verwachten dat hier geen sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf en dat de toekomstige bedrijfsbebouwing voor andere doeleinden gebruikt gaat worden. De initiatiefnemer heeft nota bene de thans op het perceel bestemming loonwerkbedrijf, met de bouwmogelijkheid tot een oppervlak van 575m² opgegeven om een bijdrage te leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. Bij de bestaande koeienstal zal een nieuwe jongveestal en een bedrijfsgebouw gerealiseerd worden dat gebruikt zal worden als werkplaats, wagenloods en stro-opslag. In verhouding tot andere agrarische bedrijfsterreinen is dit gebouw opvallend groot. Dit gebouw en de beoogde omvang is echter het gevolg van een bijzondere samenwerking tussen de initiatiefnemer en Staatsbosbeheer.

Noodzakelijkheid woning

Zoals eerder aangegeven is bij het voorliggende plan voor het perceel Boveneind ZZ 59 een grotere rol weggelegd voor de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het perceel dan de doelmatigheid van de agrarische bedrijfsvoering en daarmee ook de noodzakelijkheid van een tweede bedrijfswoning. In tegenstelling tot wat appellanten beweren zal er in de toekomst geen sprake zijn van twee bedrijfswoningen. Het gaat om één bedrijfswoning en één plattelandswoning. In artikel 1.38 van het plan is opgenomen dat een plattelandswoning een woning is gelegen bij een agrarisch bedrijf zonder dat er sprake is van een functionele binding tussen woning en bedrijf.

Conclusie

Appellanten hebben tijdig, schriftelijk, hun inhoudelijke zienswijze kenbaar gemaakt. Gelet op het voorgaande moeten wij concluderen dat appellanten niet belanghebbend geacht kunnen worden. De zienswijze is daardoor niet ontvankelijk. Desalniettemin zijn de zienswijzen, volledigheidshalve, wel inhoudelijk beoordeeld. Daar komt uit voort dat voor wat betreft de aanduiding van het agrarisch bouwvlak op de plankaart een aanpassing vereist is.

Zienswijzen 3

Ingekomen op 6 oktober 2015. De zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend en voorzien van inhoudelijke gronden.

Provincie Utrecht, Archimedeslaan 6, 3508 TH Utrecht.

Korte samenvatting

Appellant maakt in haar reactie van 6 oktober 2015 kenbaar dat, ondanks een eerder toezegging vanuit de gemeente Lopik, het agrarische bouwvlak gelegen achter het erf van de plattelandswoning niet conform afspraak is aangepast.

Belanghebbend?

De provincie Utrecht (zienswijze 3) is gelet op reikwijdte van het provinciaal ruimtelijk beleid wel belanghebbend bij de voorliggende planontwikkeling.

Beantwoording zienswijze

Uit nadere afstemming is inderdaad gebleken dat er enige verwarring was over de voorgestelde aanpassing van het agrarisch bouwvlak. Naar aanleiding van de zienswijze zal het agrarisch bouwvlak alsnog conform afspraak aangepast worden.

Conclusie

Appellant heeft tijdig, schriftelijk, hun inhoudelijke zienswijze kenbaar gemaakt. Gelet op het provinciaal ruimtelijk beleid moeten wij concluderen dat appellant belanghebbend is. De zienswijze heeft een aanpassing van de plankaart tot gevolg.

Bijlage I: Zienswijzen

Gemeente Lopik
T.a.v. het college van burgemeester en wethouders
Postbus 50
3410 CB Lopik

-1.731.2

		Ingekomen 15.1330
GEMEENTE LOPIK		Case nr. S15.01502
d.d. 26 OKT 2015		
ORG	INW	ROB ☒
Joost Broeze		
	Advies	I.k.n.
B&W		
Burg.		
Raad		

Benschop, 24 oktober 2015.

Betreft: Bezwaar ontwerpbestemmingsplan Boveneind ZZ 57d en 59 te Benschop.

Geacht College,

In het kader van het, vanaf 16 september tot en met 27 oktober 2015, ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan 'Boveneind ZZ 57d en 59' stelt u nadrukkelijk eenieder in de gelegenheid binnen de door u gestelde termijn, mondeling of schriftelijk zijn of haar zienswijze aan u kenbaar te maken.

In mei jongstleden heeft ondergetekende nog telefonisch contact gehad met wethouder Spelt over het ontwerpbestemmingsplan Boveneind ZZ 57d en 59. Er is toen over de werkwijze van de gemeente Lopik gesproken. Bij de één kan alles, bij de ander kan en mag niets. Ondergetekende heeft toen nog aangekaart dat hij nog een dossier heeft liggen, genaamd: 'De strijd met de gemeente vanaf 1985 tot en met ????' Dat zijn tot nu toe al 30 jaren in totaal, zonder oplossing. Hierop heeft Spelt gezegd dat er een keer een oplossing moest komen en we hier een keer over moesten praten. Tot op heden is hierop nog niets vernomen.

Ondergetekende, de heer J.M. Strien kan zich, los van de daarvoor door het bevoegd gezag gegeven overigens onnavolgbare redenen, om meerdere redenen niet verenigen met het voorliggende ontwerpbestemmingsplan respectievelijk de daarin opgenomen bouw- en gebruiksmogelijkheden op de percelen Boveneind ZZ 57d en 59. Strien is dan ook, op grond van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur respectievelijk een goede ruimtelijke ordening, en gesteund door de naleving van provinciale wet- en regelgeving in het bijzonder, thans wel genoodzaakt om een/zijn schriftelijke zienswijze te doen toekomen ten aanzien van het in ontwerp ter inzage gelegde bestemmingsplan Boveneind ZZ 57d en 59 te Benschop.

Nu Strien onder andere eigenaar is van een, in het betreffende/hetzelfde buitengebied van Benschop, nabij gelegen agrarische bedrijfsvoering (agrarisch bedrijf) bestaande uit een aantal agrarische percelen en agrarische bedrijfsbebouwing en Strien mag en mocht vertrouwen op een consistente en rechtsgelijke behandeling van alle agrariërs binnen het betreffende buitengebied dient hij in deze dan ook zondermeer al in algemene zin aangemerkt te worden als belanghebbende ten aanzien van het door de gemeente in het gebied en dit perceel ook in het bijzonder gehanteerde/gevoerde planologisch ruimtelijk beleid.

Het perceel Boveneind ZZ (57d en) 59 is gelegen in / maakt deel uit van het thans voor het buitengebied vigerende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' 2007. Ter plaatse van het

perceel is op de betreffende vigerende plankaart thans voorzien in een (beperkt 0,75ha) agrarisch bouwvlak. In algemene zin is/wordt als beleidskader in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' uitgegaan van agrarische bouwvlakken met een oppervlakte van 1ha. In deze is historisch gezien dan ook slechts sprake van een zeer klein agrarisch complex met een beperkte hoeveelheid daar (nog) bij behorende agrarische percelen. Op grond van artikel 24, lid 6 (vergroten agrarische bouwvlakken) van het vigerende plan is burgemeester en wethouders bevoegd om op basis van een wijzigingsprocedure medewerking te verlenen aan vergroting van een agrarisch bouwvlak, tot maximaal 1,5ha, echter uitsluitend en alleen indien dat noodzakelijk is voor duurzame en doelmatige agrarische bedrijfsvoeringen. In deze dient een en ander op basis van een advies van een agrarische deskundige (ABC commissie) te worden aangetoond.

Op grond van de thans voor het perceel geldende planvoorschriften is binnen het agrarisch bouwvlak slechts één woning (bedrijfswoning), al of niet als 'karakteristiek' aangeduid ten dienste van de agrarische bedrijfsvoering toegestaan en ook al aanwezig. Op grond van artikel 39, tweede lid van de thans vigerende planregels zijn burgemeester en wethouders bevoegd om vrijstelling te verlenen van het maximaal toegestane aantal woningen ten behoeve van het onderbrengen van één extra woning in als 'karakteristiek' aangeduide panden. In deze wordt daarvoor mede verwezen naar een recent gevoerde juridische procedure ten aanzien van het perceel Benedeneind ZZ 397 te Benschop en de uitspraak van de rechtbank Midden Nederland van 19 augustus 2014, procedurenummer UTR 14/4592 en UTR 14/4594 dienaangaande.

Uitsluitend en alleen het hoofdgebouw (de oorspronkelijke boerderij) is op grond van het vigerende bestemmingsplan voorzien van een nadere aanduiding 'karakteristiek'. Ter plaatse van het bijgebouw, en wat daar verder wellicht allemaal nog meer over te zeggen valt en binnenkort over gezegd moet worden, is op de plankaart voor het bijgebouw niet voorzien in een dergelijke aanduiding. In kwestie kan er dan ook niets gesteld of vanuit gegaan worden dat het 'bijgebouw' aangemerkt dient te worden als 'karakteristiek'.

Dat het betreffende bijgebouw onlangs, 'per ongeluk' maar slechts met voorbedachten rade willens en wetens doelbewust is gesloopt, enkel met het doel om de bebouwing, enkele meters naar achteren te kunnen zetten en te kunnen voorzien van 'alle gemakken des tijds', maakt dat niet anders. Niet onvermeld kan en mag blijven dat, op grond van artikel 37, derde lid van de vigerende planvoorschriften bij sloop van 'zelfs ook maar vermeend' karakteristieke panden de bedoelde aanduiding van de plankaart (rechtens) wordt verwijderd. Dat de gemeente Lopik herbouw van het 'vermeend karakteristiek' bijgebouw en daarmee het belonen van onrechtmatige handelingen thans toelaat en/of toestaat is onbegrijpelijk. Op basis van het thans vigerende bestemmingsplan kan en mogen immers, zelfs ook bijgebouwen, uitsluitend gebouwd worden ten dienste van een agrarische bedrijfsvoering? Strien verzoekt het college dan ook om 'opheldering' respectievelijk nadrukkelijk hierbij om handhavend optreden in deze. Duidelijk is in elk geval dat het, op grond van de vigerende planregels, niet mogelijk is of was om ongestraft een nieuw 'karakteristiek' bijgebouw op te richten.

Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan voorziet in het (ongemotiveerd) vergroten van het agrarisch bouwvlak, het oprichten van een extra tweede woning, buiten een als

'karakteristiek' aangeduid pand en het op zeer bijzondere wijze, in afwijking van het beleid (zie bijvoorbeeld Boveneind ZZ 45) toestaan van het realiseren van mest- en voeropslag buiten een op de plankaart aangegeven bouwvlak.

Strien is van mening dat alleen al op basis van onderstaande motivering in ruim voldoende mate blijkt dat het voorliggende plan aantoonbaar in strijd moet worden geacht met zowel het gemeentelijk planologisch als ook het provinciaal planologisch beleid. Bij ongewijzigde vaststelling respectievelijk nog voor vaststelling van voorliggend plan zal hij dan ook, in het kader van het algemeen belang, provinciale staten van Utrecht in kennis stellen van een en ander en de provincie Utrecht in geval van vaststelling van het plan ook verzoeken de Raad van de gemeente Lopik in deze een proactieve aanwijzing te doen toekomen. Vooralsnog gaat Strien er echter om motiverende redenen vanuit dat u het niet zover laat komen.

Zonder op dit moment, zij het gemotiveerd, al heel gedetailleerd op het voorliggende plan en de daaruit voortvloeiende niet acceptabele bouw- en gebruiksmogelijkheden in te gaan kan Strien zich in elk geval niet verenigen met de volgende onderdelen van het plan welke zoals gezegd aantoonbaar in strijd zijn met het gemeentelijk en provinciaal planologisch ruimtelijk beleid, te weten:

- Het in afwijking en zonder nadere motivering of onderbouwing op de plankaart voorzien in het opnemen van een agrarisch bouwvlak met een omvang van 1,5ha. Een en ander zonder dat daarvan de noodzaak (als bedoeld in artikel 24, lid 6 van het vigerende bestemmingsplan) door middel van een advies van de ABC commissie aantoonbaar is of is gemaakt.
- Strien is van mening dat ter plaatse in kwestie nu of in de toekomst in het geheel al geen sprake is of kan zijn van de aanwezigheid of het realiseren van een duurzaam en volwaardige grondgebonden agrarische bedrijfsvoering als bedoeld in artikel 1.7 onder sub b van het plan, waarvoor een bouwvlak van 1,5ha als motiveerbaar moet worden geacht. De vraag rijst dan ook nadrukkelijk of er überhaupt wel sprake is van een plan dat uitsluitend en alleen primair ziet op het realiseren van een agrarische bedrijfsvoering.
- Strien is van mening dat, nu de bij het 'agrarisch bedrijf' behorende bedrijfsareaal niet meer bedraagt dan 20 à 25ha landbouwgrond in kwestie enerzijds en naar huidige maatstaven geen sprake kan zijn of worden van een volwaardig en rendabel grondgebonden agrarisch bedrijf. Anderzijds verhoudt ook de beoogde nieuw op te richten bebouwingen en het beoogde gebruik respectievelijk de beoogde nieuwbouw (wagenloods, hooi- en stro-opslag enz.) zich geenszins met de omvang van het aantal dieren en/of de oppervlakte van de beschikbare bedrijfsgronden. Het heeft er daarmee alle schijn van dat er hele andere bedoelingen schuil gaan achter het thans voorliggende plan. Net als onder andere bij:
 - **C. De Bruijn**; was als fruitbedrijf aangevraagd.
 - **Paauw**; had fruitbedrijf als bestemming.
 - **Van Beusekom**; was agrarisch, nu een zeer grote caravan opslag.
 - Voormalig CDA'er **Overbeek**; twee agrarische bedrijven, nu volledig in gebruik voor opslag.
- Strien kan zich niet verenigen met het realiseren van een 'extra' agrarische of beter gezegd een 'tweede agrarische' bedrijfswoning binnen het beoogde agrarisch

bouwvlak. Des te meer nu op grond van artikel 1.13 per definitie is bepaald dat onder een 'bedrijfswoning' een woning wordt verstaan in of bij een bedrijf, welke slechts bestemd is voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op het legaal gebruik van het gebouw of terrein, noodzakelijk is. In kwestie is op het terrein, geheel los van het feit dat die woning is aangeduid als een 'karakteristiek pand', al een woning ten dienste van de 'agrarische bedrijfsvoering' aanwezig. De noodzaak van een 'tweede agrarische bedrijfswoning' is en kan daarmee zeker niet worden aangetoond en is eveneens evident in strijd met het provinciaal beleid in deze.

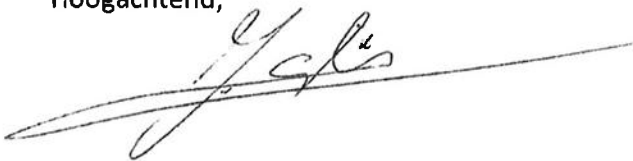
- Strien kan zich, los van de onaanvaardbare ruimtelijke gevolgen, eveneens niet verenigen met de 'voorkeursbehandeling' welke in deze uitsluitend en alleen voor dit perceel / deze percelen wordt voorgesteld of uitgaat van het bepaalde in artikel 3.2, onder sub d (mest- en voeropslag buiten het agrarisch bouwvlak). In deze geeft het college, ondanks het al vergrote bouwvlak, en nadrukkelijk in afwijking van de recent voor het perceel Boveneind ZZ 45 gevoerde wijzigingsprocedure, respectievelijk het zonder aangetoonde noodzaak toestaan van een 'extra' tweede bedrijfswoning aantoonbaar blijkt dat er regelmatig met 'twee maten wordt gemeten' en derhalve niet vreemd te zijn van een rechtsongelijke behandeling van alle belanghebbenden.

Resumerend stelt Strien dan ook dat het voorliggende plan niet alleen aantoonbaar en aangetoond evident in strijd is met zowel het gemeentelijk als ook het provinciaal ruimtelijk beleid (wat gestoeld is op vermindering van verstening in het buitengebied en het voorkomen van een toename van het aantal burgerwoningen in het buitengebied), het plan niet voorziet in een voorstel dat ziet op een goede ruimtelijke ordening respectievelijk tevens onomstotelijk bevestigt dat door het college met wee, zo niet zelfs meer, maten wordt gemeten als het gaat om ruimtelijke vraagstukken.

Erop vertrouwend u hiermee voor dit moment voldoende te hebben geïnformeerd en in afwachting van uw schriftelijke bevestiging ten aanzien van het gemaakte voorbehoud van het recht om deze zienswijze nader aan te vullen of te motiveren, zien wij uw reactie met belangstelling tegemoet.

Voor de volledigheid delen wij u daarbij tevens mede dat wij bereid zijn om, uitsluitend in het bijzijn van onze juridisch adviseur en slechts op basis van gelijkheid, openheid en vertrouwen, in nader persoonlijk overleg met het college te treden. Een uitnodiging daartoe zal dan ook zeker worden omarmd.

Hoogachtend,



De heer J.M. Strien

Correspondentieadres: J.M. Strien, Boveneind zuidzijde 5a, 3405 AM Benschop.

Gemeente Lopik,
t.a.v. het college van burgemeester en wethouders,
Postbus 50,
3410 CB Lopik.

Hei- en Boeicop, 23 oktober 2015.

Geacht College,

In het kader van het, vanaf 16 september tot en met 27 oktober 2015, ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan "Boveneind ZZ 57d en 59" stelt u nadrukkelijk eenieder in de gelegenheid daaromtrent binnen de door u gestelde termijn, mondeling of schriftelijk zijn of haar zienswijze aan u kenbaar te maken.

Eerder, te weten op 1 juni 2015, diende ondergetekende al een inspraakreactie aangaande het voorontwerp bestemmingsplan Boveneind ZZ 57d en 59 bij het college in. Deze inspraakreactie wordt hierbij in eerste instantie als onverkort herhaald en ingelast aangemerkt en maakt daarmee tevens onlosmakelijk deel uit van deze zienswijze.

Begin deze week heeft ondergetekende voorts aanvankelijk telefonisch contact opgenomen met de ambtelijke dienst / de aangewezen behandelend ambtenaar, de heer J. Broeke, ten einde tijdig een afspraak te maken voor het indienen van een mondelinge zienswijze in deze. Helaas tevergeefs. Het is primair onbegrijpelijk dat, binnen de door het college zelf gestelde termijn voor het indienen van een mondelinge zienswijze, wegens afwezigheid van de enige daarvoor beschikbare / betreffende ambtenaar, echter geen gelegenheid aanwezig was of geboden werd om te voorzien in het mondeling indienen van een zienswijze.

Enerzijds kan daarmee niet onvermeld blijven dat het college hierdoor al op een onzorgvuldige wijze heeft voorzien in het bieden van mogelijkheden tot het indienen van zienswijze, anderzijds was ondergetekende genooddaakt op het laatste moment te voorzien in het alsnog schriftelijk indienen van deze (voorlopige) zienswijze. Gelet op voorstaande behoud ondergetekende zich daarom dan ook nadrukkelijk het recht voor deze zienswijze zo nodig ook nog na de door u gestelde termijn, nader inhoudelijk aan te vullen en/of nader te motiveren. Ondergetekende verzoekt / verlangt van het college dit gemaakte voorbehoud van recht dan ook per ommegaande schriftelijk aan hem te bevestigen en hem tenminste een termijn van 4 tot 6 weken, na ontvangst van de genoemde schriftelijke bevestiging, te stellen om te voorzien in aanvulling van de zienswijze.

Ondergetekende, de heer C. van Vliet (hierna van Vliet) kan zich, los van de daarvoor door het bevoegd gezag gegeven overigens onnavolgbare redenen, om meerdere redenen niet verenigen met het voorliggende ontwerpbestemmingsplan respectievelijk de daarin opgenomen bouw,- en gebruiksmogelijkheden op de percelen Boveneind ZZ 57d en 59. Van Vliet is dan ook, op grond van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur respectievelijk een goede ruimtelijke ordening, en gesteund door de naleving van provinciale wet,- en regelgeving in het bijzonder, thans wel genooddaakt om u een / zijn schriftelijk zienswijze te doen toekomen ten aanzien van het in ontwerp ter inzage gelegde bestemmingsplan Boveneind ZZ 57d en 59 te Benschop.

Nu van Vliet onder andere eigenaar is van een, in het betreffende / hetzelfde buitengebied van Benschop, nabij gelegen agrarische bedrijfsvoering (agrarisch bedrijf) bestaande uit een aantal agrarische percelen en agrarische bedrijfsbebouwing en van Vliet mag en mocht vertrouwen op een

- 1.7.31.212

 GEMEENTE LOPIK	Ingekomen 15.13332		
	Case nr. 515.01503		
d.d. 26 OKT 2015			
ORG	INW	ROB	X
Joost Broeke			
Advies		i.k.n.	
B&W			
Burg.			
Rad.			

consistente en rechtsgelijke behandeling van alle agrariërs binnen het betreffende buitengebied dient hij in deze dan ook zondermeer al in algemene zin aangemerkt te worden als belanghebbende ten aanzien van het door de gemeente in het gebied en dit perceel ook in het bijzonder gehanteerde / gevoerde planologisch ruimtelijk beleid.

Het perceel Boveneind ZZ (57d en) 59 is gelegen in / maakt deel uit van het thans voor het buitengebied vigerende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' 2007. Ter plaatse van het perceel is op de betreffende vigerende plankaart thans voorzien in een (beperkt 0,75 ha) agrarisch bouwvlak. In algemene zin is / wordt als beleidskader in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' uitgegaan van agrarische bouwvlakken met een oppervlakte van 1 ha. In deze is historisch gezien dan ook slechts sprake van een zeer klein agrarisch complex met een beperkte hoeveelheid daar (nog) bij behorende agrarische percelen. Op grond van artikel 24, lid 6 (vergroten agrarische bouwvlakken) van het vigerende plan is burgemeester en wethouders bevoegd om op basis van een wijzigingsprocedure medewerking te verlenen aan vergroting van een agrarische bouwvlak, tot maximaal 1,5 ha, echter uitsluitend en alleen indien dat noodzakelijk is voor duurzame en doelmatige agrarische bedrijfsvoeringen. In deze dient een en ander op basis van een advies van een agrarische deskundige (ABC commissie) te worden aangetoond.

Op grond van de thans voor het perceel geldende planvoorschriften is binnen het agrarisch bouwvlak slechts één woning (bedrijfswoning), al of niet als 'karakteristiek' aangeduid ten dienste van de agrarische bedrijfsvoering toegestaan en ook al aanwezig. Op grond van artikel 39, tweede lid van de thans vigerende planregels zijn burgemeester en wethouders bevoegd om vrijstelling te verlenen van het maximaal toegestane aantal woningen ten behoeve van het onderbrengen van één extra woning in als 'karakteristiek' aangeduide panden. In deze wordt daarvoor mede verwezen naar een recent gevoerde juridische procedure ten aanzien van het perceel Benedeneind ZZ 397 te Benschop en de uitspraak van de rechtbank Midden Nederland van 19 augustus 2014, procedurenummer UTR 14/4592 en UTR 14/4594 dienaangaande.

Uitsluitend en alleen het hoofdgebouw (de oorspronkelijke boerderij) is op grond van het vigerende bestemmingsplan voorzien van een nadere aanduiding 'karakteristiek'. Ter plaatse van het bijgebouw, en wat daar verder wellicht allemaal nog meer over te zeggen valt en binnenkort over gezegd moet worden, is op de plankaart voor het bijgebouw niet voorzien in een dergelijke aanduiding. In kwestie kan er dan ook niet gesteld of vanuit gegaan worden dat het 'bijgebouw' aangemerkt dient te worden als 'karakteristiek'.

Dat het betreffende bijgebouw onlangs, 'per ongeluk' maar slechts met voorbedachte rade willens en wetens doelbewust is gesloopt, enkel met het doel om de bebouwing, enkele meters naar achteren te kunnen zetten en te kunnen voorzien van 'alle gemakken des tijds' maakt dat niet anders. Niet onvermeld kan en mag blijven dat, op grond van artikel 37, derde lid van de vigerende planvoorschriften bij sloop van 'zelfs ook maar vermeend' karakteristieke panden de bedoelde aanduiding van de plankaart (rechtens) wordt verwijderd. Dat de gemeente Lopik herbouw van het 'vermeend karakteristiek' bijgebouw en daarmee het belonen van onrechtmatige handelingen thans toelaat en/of toestaat is onbegrijpelijk. Op basis van het thans vigerende bestemmingsplan kan en mogen immers, zelfs ook bijgebouwen, uitsluitend gebouwd worden ten dienste van een agrarische bedrijfsvoering? Van Vliet verzoekt het college dan ook om 'opheldering' respectievelijk nadrukkelijk hierbij om handhavend optreden in deze. Duidelijk is in elke geval dat het, op grond van de vigerende planregels, niet mogelijk is of was om ongestraft een nieuw 'karakteristiek' bijgebouw op te richten.

Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan voorziet in het (ongemotiveerd) vergroten van het agrarisch bouwvlak, het oprichten van een extra tweede woning, buiten een als 'karakteristiek' aangeduid pand en het op zeer bijzondere wijze, in afwijking van het beleid (zie bijvoorbeeld

Boveneind ZZ 45) toestaan van het realiseren van mest-, en voeropslag buiten een op de plankaart aangegeven bouwvlak.

Van Vliet is van mening dat alleen al op basis van onderstaande motivering in ruim voldoende mate blijkt dat het voorliggende plan aantoonbaar in strijd moet worden geacht met zowel het gemeentelijk planologisch als ook het provinciaal planologisch beleid. Bij ongewijzigde vaststelling respectievelijk nog voor vaststelling van voorliggend plan zal hij dan ook, in het kader van het algemeen belang, provinciale staten van Utrecht in kennis stellen van een en ander en de provincie Utrecht ingeval van vaststelling van het plan ook verzoeken de Raad van de gemeente Lopik in deze een proactieve aanwijzing te doen toekomen. Vooralsnog gaat van Vliet er echter om moverende redenen vanuit dat u het niet zover laat komen.

Zonder op dit moment, zij het gemotiveerd, al heel gedetailleerd op het voorliggende plan en de daaruit voortvloeiende niet acceptabele bouw-, en gebruiksmogelijkheden in te gaan kan van Vliet zich in elk geval niet verenigen met de volgende onderdelen van het plan welke zoals gezegd aantoonbaar in strijd zijn met het gemeentelijk en provinciaal planologisch ruimtelijk beleid, te weten:

- Het in afwijking en zonder nadere motivering of onderbouwing op te plankaart voorzien in het opnemen van een agrarisch bouwvlak met een omvang van 1,5 ha. Een en ander zonder dat daarvan de noodzaak (als bedoeld in artikel 24, lid 6 van het vigerende bestemmingsplan) door middel van een advies van de ABC commissie aantoonbaar is of is gemaakt.
- Van Vliet is van mening dat ter plaatse in kwestie nu of in de toekomst in het geheel al geen sprake is of kan zijn van de aanwezigheid of het realiseren van een duurzaam en volwaardige grondgebonden agrarische bedrijfsvoering als bedoeld in artikel 1.7 onder sub b van het plan, waarvoor een bouwvlak van 1,5 ha als motiveerbaar moet worden geacht. De vraag rijst dan ook nadrukkelijk of er überhaupt wel sprake is van een plan dat uitsluitend en alleen primair ziet op het realiseren van een agrarische bedrijfsvoering.
- Van Vliet is van mening dat, nu de bij het 'agrarisch bedrijf' behorende bedrijfsareaal niet meer bedraagt dan 20 a 25 ha landbouwgrond in kwestie enerzijds en naar huidige maatstaven geen sprake kan zijn of worden van een volwaardig en rendabel grondgebonden agrarisch bedrijf. Anderzijds verhoud ook de beoogde nieuw op te richten bebouwingen en het beoogde gebruik respectievelijk de beoogde nieuwbouw (wagenloods, hooi-, en stro opslag enz.) zich geenszins met de omvang van het aantal dieren en/of de oppervlakte van de beschikbare bedrijfsgronden. Het heeft er daarmee alle schijn van dat er hele andere bedoelingen schuil gaan achter het thans voorliggende plan.
- Van Vliet kan zich niet verenigen met het realiseren van een 'extra' agrarische of beter gezegd een 'tweede agrarische' bedrijfswoning binnen het beoogde agrarisch bouwvlak. Des te meer nu op grond van artikel 1.13 per definitie is bepaald dat onder een 'bedrijfswoning' een woning wordt verstaan in of bij een bedrijf, welke slechts bestemd is voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op het legaal gebruik van het gebouw of terrein, noodzakelijk is. In kwestie is op het terrein, geheel los van het feit dat die woning is aangeduid als een 'karakteristiek pand', al een woning ten dienste van de 'agrarische bedrijfsvoering' aanwezig. De noodzaak van een 'tweede agrarische bedrijfswoning' is en kan daarmee zeker niet worden aangetoond en is eveneens evident in strijd met het provinciaal beleid in deze.
- Van Vliet kan zich, los van de onaanvaardbare ruimtelijke gevolgen, eveneens niet verenigen met de 'voorkeursbehandeling' welke in deze uitsluitend en alleen voor dit perceel / deze percelen wordt voorgesteld of uitgaat van het bepaalde in artikel 3.2, onder sub d (mest-, en voeropslag buiten het agrarisch bouwvlak). In deze geeft het college, ondanks het al vergrote bouwvlak, en nadrukkelijk in afwijking van de recent voor het perceel Boveneind ZZ 45 gevoerde wijzingsprocedure, respectievelijk het zonder aangetoonde noodzaak toestaan van

een 'extra' tweede bedrijfswoning aantoonbaar blijkt dat er regelmatig met 'twee maten wordt gemeten' en derhalve niet vreemd te zijn van een rechtsongelijke behandeling van alle belanghebbenden.

Resumerend stelt van Vliet dan ook dat het voorliggende plan niet alleen aantoonbaar en aangetoond evident in strijd is met zowel het gemeentelijk als ook het provinciaal ruimtelijk beleid (wat gestoeld is op vermindering van verstening in het buitengebied en het voorkomen van een toename van het aantal burgerwoningen in het buitengebied), het plan niet voorziet in een voorstel dat ziet op een goede ruimtelijke ordening respectievelijk tevens onomstotelijk bevestigd dat door het college met twee, zo niet zelfs meer, maten wordt gemeten als het gaat om ruimtelijke vraagstukken.

Erop vertrouwend u hiermee voor dit moment voldoende te hebben geïnformeerd en in afwachting van uw schriftelijk bevestiging ten aanzien van het gemaakte voorbehoud van het recht om deze zienswijze nader aan te vullen of te motiveren zien wij uw reactie met belangstelling tegemoet.

Voor de volledigheid delen wij u daarbij tevens mede dat wij bereid zijn om, uitsluitend in het bijzijn van onze juridisch adviseur en slechts op basis van gelijkheid, openheid en vertrouwen, in nader persoonlijk overleg met het college te treden. Een uitnodiging daartoe zal dan ook zeker worden omarmd.

Hoogachtend,



De heer C. van Vliet.

Correspondentieadres: C. van Vliet, Nieuweweg 5, 4126 RN Hei- en Boeicop.

Aan Burgemeester en wethouders
Van de gemeente Lopik
Postbus 50
3410 CB Lopik

	Ingekomen	
	15.12692	
GEMEENTE LOPIK	Case nr. 81660AD7	
d.d. - 9 OKT 2015		
ORG	INW	ROB ☒
	Advies	I.k.n.
B&W		
Burg.		
Raad		

PROVINCIE :: UTRECHT

VERZONDEN 07 OKT. 2015

DATUM 6 oktober 2015
ZAAKENMERK 81660AD7
NUMMER
UW MAIL VAN 11 september 2015
UW NUMMER
BIJLAGE(N)

TEAM
REFERENTIE
DOORKIESNUMMER
FAX
E-MAILADRES
ONDERWERP

GRO
G.A. de Mello
030-2583732
030-2583139
Gilbert.de.Mello@Provincie-Utrecht.nl
Reactie ontwerpbestemmingsplan
Boveneind ZZ 59 te Benschop

Geacht college,

In uw email van 11 september 2015 heeft u ons geïnformeerd dat het ontwerp van het bestemmingsplan "Boveneind ZZ 59 te Benschop" met ingang van 16 september 2015 gedurende 6 weken ter inzage ligt. U heeft hiermee voldaan aan artikel 3.8, lid 1 sub b van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Het voorliggende bestemmingsplan geeft mij geen aanleiding opmerkingen te plaatsen in het kader van het provinciaal belang zoals dat is opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013.

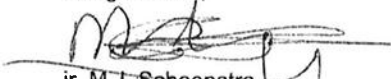
Het plan geeft mij nog wel aanleiding tot het maken van een opmerking.

In onze vooroverleg reactie hebben wij verzocht de oostgrens van het agrarisch bouwperceel, gelegen achter het erf van de "plattelandswoning", in westelijke richting op te schuiven en op de groene buffer (zie inrichtingsschets) te leggen. Dit om de relatie van het zicht vanaf het lint, tussen de historische boerderij en de bestaande paardenstal met het achterland te behouden en te versterken.

In uw vooroverlegreactie stelt u dat het agrarisch bouwperceel conform onze opmerking zal worden aangepast. De plankaart van het ontwerpbestemmingsplan is ten opzicht van het voorontwerpbestemmingsplan op dit punt echter niet gewijzigd. Ik verzoek u de plankaart alsnog aan te passen.

Ik vertrouw er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,


ir. M.J. Scheepstra
Teamleider Gemeentelijke Ruimtelijke Ontwikkeling

Bijlage II: Reacties overlegpartners

Joost Broeke

Van: Beke Romp <romp.b@hdsr.nl> namens _Watertoetsproces_HDSR
<watertoets@hdsr.nl>
Verzonden: vrijdag 25 september 2015 08:27
Aan: Joost Broeke
Onderwerp: RE: Ontwerpbestemmingsplan Boveneind ZZ 59 te Benschop (gemeente Lopik)
Bijlagen: RE: 2598 watercompensatie Boveneind ZZ 59 te Benschop

Beste Joost Broeke

U vraagt het waterschap om een reactie op het ontwerpbestemmingsplan Boveneind 59 te Benschop
U kunt deze email beschouwen als ons formele wateradvies.

Wij geven een positief wateradvies ten aanzien van dit plan. We hebben dat al eerder verwoord in bijgevoegde mail van 2 juni.

Het waterschap heeft, gezien bovenstaande, geen bezwaren op het plan.

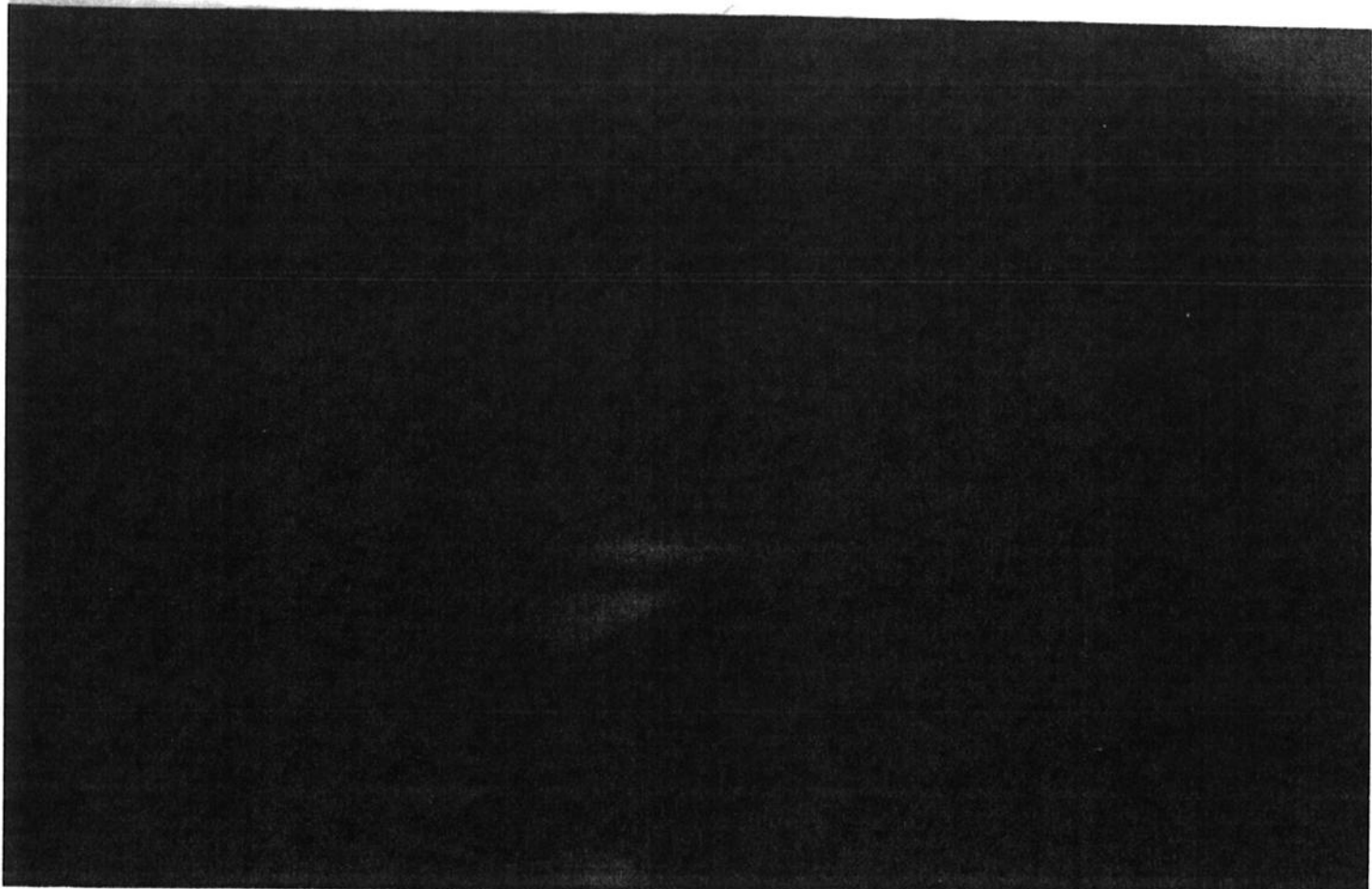
Met vriendelijke groet,

Beke Romp

Adviseur Watertoetsproces

*Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden
Poldermolen 2, 3994 DD Houten
Postbus 550, 3990 GJ Houten
T (06) 11 61 4775*

Werkdagen: ma, di, woe, do.



Staat van wijzigingen

Inleiding

In de "Staat van wijzigingen" zijn de (ambtshalve) wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. De ingekomen zienswijzen leiden tot de aanpassingen van de verbeelding en de toelichting van het bestemmingsplan.

Toelichting

Nr.		Wijziging	
1.	Verbeelding	Aanpassing verbeelding naar aanleiding van de opmerking van de provincie Utrecht. Bouwvlak achter erf plattelandswoning wordt aangepast.	Zienswijzen
2	Verbeelding	Aanpassing verbeelding ter plaatse van de aanduiding mest- en voeropslag. Gronden met deze aanduiding worden binnen het bouwvlak gesitueerd.	Zienswijzen
3	Regels	In de regels zal een verwijzing komen naar de functieaanduiding erf zoals opgenomen op de verbeelding. Met de aanduiding op de plankaart is bedoeld weer te geven welk deel van het agrarisch bouwvlak nadrukkelijk is bestemd als erf bij de plattelandswoning. Hoewel de aanduiding is opgenomen ontbreken de bijbehorende regels in het bestemmingsplan. Daarnaast is tot op heden verzuimd een afwijkingsmogelijkheid op te nemen voor de inpandige vergroting van boerderijen. Via artikel 39 lid 3 van het geldende bestemmingsplan "Landelijk gebied" zijn burgemeester en wethouders bevoegd, vrijstelling te verlenen voor de maximale inhoudsmaat van woningen, indien het een woning betreft die onderdeel uitmaakt van een veel groter hoofdgebouw en de afmetingen van dit hoofdgebouw in geen enkel opzicht worden uitgebreid. Dit is een specifieke uitbreidingsmogelijkheid voor boerderijen. De afwijkingsbevoegdheid geldt als algemeen aanvaard ruimtelijk beleid van de gemeente Lopik. In het vast te stellen bestemmingsplan "Boveneind ZZ 59" zal de afwijkingsbevoegdheid dan ook terug komen als afwijking voor de plattelandswoning. De afwijkingsbevoegdheid kan uitsluitend toegepast worden als deze niet in strijd is met het advies van de Ervenconsulent zoals opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan en de karakteristieke waarden van de boerderij.	Ambtshalve wijziging