

Raadsvergadering d.d. 7 februari 2023
Nr. : 8

Aan de raad van de gemeente Lopik.

Onderwerp:

Eerste herziening bestemmingsplan Landelijk gebied

Behandelend ambtenaar J. Oosterhof

Voorstel:

1. Het bestemmingsplan 'Eerste herziening bestemmingsplan Landelijk gebied' met planidentificatie NL.IMRO.0331.01HerzLandelijkgb-BP06 vast te stellen.
2. Het college van burgemeester en wethouders te machtigen het verder nodige te verrichten.

Samenvatting:

Gedurende de beroepstermijn van het bestemmingsplan Landelijk gebied (9 juni 2022 t/m 20 juli 2022) zijn meerdere wijzigingen doorgevoerd in de digitaal raadpleegbare planstukken, bijvoorbeeld vanwege zienswijzen die niet goed waren verwerkt en vanwege kleine (soms technische) fouten. De voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak heeft kritisch gereageerd op deze handelwijze en heeft de gemeente in overweging gegeven om de wijzigingen te formaliseren. Met deze eerste herziening van het bestemmingsplan Landelijk gebied (een herstelbesluit) leggen wij die wijzigingen vast in het bestemmingsplan Landelijk gebied en ontstaat een rechtszekere situatie waaraan onze inwoners, de ondernemers en de gemeente Lopik behoefte hebben.

Beoogd effect:

Met de vaststelling van de eerste herziening van het bestemmingsplan Landelijk gebied wordt een aantal wijzigingen vastgelegd en wordt voorzien in een gedegen planologisch juridisch kader voor het landelijk gebied van de gemeente Lopik.

Argumenten:

Aanleiding

Na de vaststelling van het bestemmingsplan Landelijk gebied op 8 maart 2022 is de procedure van dit plan nog niet afgerond. Zo zijn in de zomer van 2022 in totaal 22 beroepschriften ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en is er een uitspraak gedaan over een voorlopige voorziening. Vanwege die uitspraak van de voorzieningenrechter en enkele ervaringen die al zijn opgedaan met het nieuwe bestemmingsplan, wordt voorgesteld een eerste herziening van het bestemmingsplan Landelijk gebied vast te stellen.

Hieronder wordt allereerst de procedure van het bestemmingsplan Landelijk gebied vanaf 8 maart 2022 beschreven. Vervolgens wordt ingegaan op de uitspraak van de voorzieningenrechter en wordt gemotiveerd waarom een herziening noodzakelijk wordt geacht. Tot slot worden de wijzigingen van het plan benoemd.

Procedure

Op 8 maart 2022 heeft de gemeenteraad van Lopik het bestemmingsplan Landelijk gebied vastgesteld. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zijn, ten opzichte van het ontwerp, veel wijzigingen doorgevoerd. Die wijzigingen kwamen voort uit de ingediende zienswijzen, maar er zijn ook ambtshalve wijzigingen voorgesteld en in het plan verwerkt. Vanwege alle aanpassingen diende het vastgestelde bestemmingsplan te worden voorgelegd aan het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht, dat is op 21 maart 2022 gebeurd. Op één opmerking na, die ambtelijk is opgelost, zag de provincie Utrecht geen enkele aanleiding om een zogenaamde reactieve aanwijzing te geven en kon het bestemmingsplan worden bekendgemaakt. Het vastgestelde bestemmingsplan Landelijk gebied heeft vervolgens van 9 juni 2022 tot en met 20 juli 2022 voor beroep ter inzage gelegen.

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan Landelijk gebied zijn 22 beroepschriften ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De gemeente is in de gelegenheid gesteld een verweerschrift in te dienen. Met een aantal partijen die beroep hebben ingesteld wordt momenteel overleg gevoerd en gekeken of een minnelijke oplossing mogelijk is. Dat geeft mogelijk aanleiding om het bestemmingsplan Landelijk gebied nog een keer te herzien.

Uitspraak voorlopige voorziening

Eén van de 22 appellanten heeft tijdens de beroepstermijn ook een voorlopige voorziening (= een verzoek tot schorsing van het bestemmingsplan) aangevraagd. Als gevolg van het verzoek om voorlopige voorziening is het plan niet direct na de beroepstermijn in werking getreden. In de uitspraak over de voorlopige voorziening van 31 augustus 2022 (zaaknummer 202203711/2/R4), heeft de voorzieningenrechter bepaald dat het bestemmingsplan Landelijk gebied enkel wordt geschorst voor het perceel van die appellant en is het vastgestelde plan Landelijk gebied, voor de rest van het plangebied, dus vanaf 31 augustus 2022 in werking getreden.

Eén van de beroepsgronden van onder andere deze appellant was dat de IMRO-code van het bestemmingsplan Landelijk gebied dat op www.ruimtelijkeplannen.nl raadpleegbaar is, afwijkt van de IMRO-code van het plan dat op 8 maart 2022 is vastgesteld. Dat zou tot een rechtsonzekere situatie leiden omdat geen sprake is van identieke versies. Ter zitting is door de gemeente toegelicht dat inderdaad enkele keren een aantal aanpassingen is doorgevoerd. Dat is onder andere gedaan om (kleine) fouten te herstellen, bijvoorbeeld omdat een zienswijze niet goed was verwerkt of de bestaande situatie toch niet goed was bestemd. De voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft hierover het volgende overwogen (rechtsoverweging 4):

“Voorts is ter zitting door de raad te kennen gegeven dat de opeenvolgende geüploade digitale planversies nodig waren om verbeteringen door te voeren zodat hetgeen de raad had beoogd vast te stellen op de juiste wijze is verwerkt. Naar voorlopig oordeel van de voorzieningenrechter is op basis van deze toelichting niet

zonder meer duidelijk wat de raad beoogd heeft vast te stellen en of dat besluit op correcte wijze is bekend gemaakt. De voorzieningenrechter kan zich voorstellen dat de raad ter voorkoming van onduidelijkheden en gelet op de rechtszekerheid voor derden een herstelbesluit neemt, waarbij versie BP05 voor zijn rekening wordt genomen.”

Gelet op deze overweging van de voorzieningenrechter wordt het noodzakelijk geacht om alle wijzigingen, die reeds in de gepubliceerde versies van het bestemmingsplan Landelijk gebied zijn doorgevoerd, te laten vaststellen door middel van een eerste herziening van het bestemmingsplan Landelijk gebied (een herstelbesluit). Daarbij wordt opgemerkt dat het in feite gaat om fouten of tekortkomingen in het digitaal beschikbaar gestelde bestemmingsplan (op www.ruimtelijkeplannen.nl) en dat bij de verbeteringen daarvan steeds is uitgegaan van de door de gemeenteraad beoogde planregeling, namelijk een conserverend bestemmingsplan dat bestaande rechten (bouwen en gebruik) respecteert en slechts de mogelijkheid biedt voor een beperkt aantal ruimtelijke ontwikkelingen.

Oftewel, de wijzigingen betroffen geen beleidswijzigingen of geheel nieuwe ontwikkelingen, er is vanuit de opzet van het plan gehandeld. Daarnaast is van belang dat geprobeerd is om zo transparant mogelijk te handelen. Enerzijds door indieners van zienswijzen te vragen om de vastgestelde planregeling voor hun perceel te controleren (met de brief dat het vastgestelde plan ter inzage werd gelegd). Anderzijds door het gebruik van verschillende IMRO-codes, die eindig(d)en op 01 tot en met 05, zodat voor iedereen kenbaar kon zijn dat wijzigingen waren doorgevoerd. Bovendien zijn die wijzigingen doorgevoerd nadat met name de indieners van zienswijzen en andere belanghebbenden de gemeente hierop hadden gewezen en gebleken was dat er echt een fout was gemaakt.

Overzicht en toelichting wijzigingen

Hieronder worden de wijzigingen die tussen de verschillende versies zijn doorgevoerd benoemd en voorzien van een korte toelichting.

IMRO-code NL.IMRO.0331.01HerzLandelijkgb-BP01 na beoordeling door de provincie Utrecht

Het vastgestelde bestemmingsplan Landelijk gebied is voorzien van de IMRO-code NL.IMRO.0331.01HerzLandelijkgb-BP01. Zoals hiervoor aangegeven is die versie voorgelegd aan het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht en is door de provincie één opmerking gemaakt, te weten dat in de regels nog niet was vastgelegd dat uitsluitend bedrijfsgebouwen met maximaal één bouwlaag voor het stallen van dieren zijn toegestaan. Dit was wel in de Nota van zienswijzen toegezegd (reclamant 150). Om die reden is aan artikel 3.2.1 van de planregels het volgende toegevoegd:

“** bedrijfsgebouwen voor het stallen van dieren mogen maximaal één bouwlaag hebben”

Daarnaast was uit een ambtelijke controle in april / mei 2022, van het naar de provincie toegezonden bestemmingsplan, naar voren gekomen dat circa 20 punten niet goed waren verwerkt in het plan. Het betroffen marginale punten die voor de beoordeling van het vastgestelde bestemmingsplan door de provincie niet relevant

waren (bijvoorbeeld dat een aanduiding voor een functie of maatvoering op de planverbeelding nog ontbrak).

Voor de duidelijkheid wordt opgemerkt dat de IMRO-code niet is aangepast, aangezien het plan nog niet was bekendgemaakt.

IMRO-code NL.IMRO.0331.01HerzLandelijkgb-BP02

Ten opzichte van de versie die eindigde op BP01 zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- Kaasmakerijen zijn als nevenfunctie in artikel 3.5.2 van de planregels opgenomen (n.a.v. zienswijze reclamant 147).
- In artikel 2.1.5 van de planregels is "onderzijde" aangepast in "bovenzijde" (n.a.v. zienswijze reclamant 147).
- Oudeslootseweg, een deel van het kadastrale perceel 2270 is alsnog voorzien van de aanduiding 'fruitteelt'. Het betrof het gedeelte in de bocht, aan de oostzijde (n.a.v. zienswijze reclamant 130).
- Lopikerweg West 99, aan de oostzijde van het perceel staat een nieuwe schuur, met zonnepanelen, de aanbouw daarvan is in het bouwvlak opgenomen. Hoewel het bouwvlak was aangepast, was dat nog niet genoeg (n.a.v. zienswijze reclamant 106).
- Op het perceel Lopikerweg Oost 66/67 is het toegestane aantal woningen aangepast in twee, conform het oude bestemmingsplan.
- Op het perceel Tiendweg 12 is het aantal kamers voor kamerverhuur (7) opgenomen, zoals dat ook in het ontwerpbestemmingsplan stond.
- Lopikerweg Oost 63/64, een deel van het perceel Lopikerweg Oost 63a was voorzien van de bestemming Bedrijf, maar maakt daarvan geen onderdeel uit. Het betreft het kadastrale perceel 2474. Ten onrechte was een bestemming Bedrijf opgenomen. Gelet op de ruimtelijke situatie is het gehele perceel met het kadastrale nummer 2474 bestemd als Wonen.
- Lopikerweg West 34a, de bestemming Bedrijf was te klein om de voorgestelde uitbreiding / ontwikkeling van het bedrijf mogelijk te maken. In bijlage 4 van de regels is op p. 17 de toekomstige situatie / inrichting weergegeven. Voor de bestemming Bedrijf op het perceel Lopikerweg West 34a is de bestemming Bedrijf dan ook uitgebreid tot circa 46 meter achter de bestaande schuur.
- Bij Graafdijk 2a, 2b en verder (naar het oosten) was één bestemmingsvlak Wonen opgenomen en waren zes wooneenheden aangeduid. Het was echter de bedoeling om met drie bestemmingsvlakken Wonen te werken, omdat verspreid over die vlakken vier woningen worden toegevoegd. Conform het ontwerpbestemmingsplan zijn zodoende weer drie bestemmingsvlakken Wonen opgenomen op de verbeelding. Voor Graafdijk 2a is het aantal wooneenheden op twee gezet en voor de nieuwe woning is een maximum oppervlak van 100 m² aangegeven. De specifieke bouwaanduiding 'afwijkende situering bijgebouwen' is voor het hele perceel Graafdijk 2a opgenomen. Voor Graafdijk 2b is het aantal wooneenheden op twee gezet. Voor het perceel ten oosten van Graafdijk 2b, tegenover Graafdijk 13/14, zijn eveneens twee wooneenheden aangeduid. Het bouwvlak is van dit perceel verwijderd, hiervoor zijn immers al randvoorwaarden gesteld (Bijlage 4 bij de regels in combinatie met artikel 35.6.2 van de regels).

IMRO-code NL.IMRO.0331.01HerzLandelijkgb-BP03

Ten opzichte van de versie die eindigde op BP02 zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- Voor het perceel Graafdijk 64 is het aantal wooneenheden (zes) opgenomen, conform de bestaande situatie. Uit ambtelijke controle bleek dat het aantal ten onrechte niet was aangeduid.
- Een deel van de Vrijwaringszone – dijk, langs de Lekdijk West, was als Vrijwaringszone – onderzoeksstation weergegeven (technische fout). Na een melding door HDSR is dit gecorrigeerd.
- Voor de ontwikkeling van een woning op het perceel Dorp 95 / Noordzijdseweg 97 te Polsbroek was door Mooisticht een inrichtingsschets opgesteld, die ook als bijlage bij de regels is opgenomen, alleen was de bestemming / planverbeelding hier nog niet op aangepast. Dit is gecorrigeerd. Overigens, naar aanleiding van een beroepschrift wordt momenteel verkend of een andere situering en inrichting mogelijk is, wat dan opnieuw tot een (gedeeltelijke) herziening zal leiden.
- De nevenactiviteit “het verwerken van melk tot zuivelproducten” diende in artikel 3.5.2 van de planregels te worden opgenomen, alleen was dat niet gedaan. Dat is aangepast en daaraan is toegevoegd: “tot een oppervlakte van 200 m² binnen het bouwvlak”, aangezien alle nevenactiviteiten van artikel 3.5.2 zijn voorzien van maximum oppervlakten.
- Voor het perceel Noordzijdseweg 183a is bij de vaststelling van het plan een bestemming Agrarisch opgenomen, maar ten onrechte was er geen bouwvlak aangeduid. Dit is aangepast conform het oude bestemmingsplan Landelijk gebied 2007 (n.a.v. zienswijze reclamant 111).
- Voor het perceel Lopikerweg West 115b is een aanduiding ‘opslag’ weergegeven op de planverbeelding, aangezien dat bestaande gebruik zonder aanduiding onder het overgangsrecht zou vallen (n.a.v. zienswijze reclamant 84).
- Voor het perceel Lopikerweg West 108 is de functieaanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – stratenmakers bedrijf’ aan de verbeelding toegevoegd naar aanleiding van een ingediende zienswijze (reclamant 120). Echter, de hierbij behorende bepaling was in artikel 4.1 van de planregels opgenomen, dat klopte niet. De bepaling is alsnog in artikel 3.1 van de planregels opgenomen.

IMRO-code NL.IMRO.0331.01HerzLandelijkgb-BP04

Ten opzichte van de versie die eindigde op BP03 zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- Lekdijk West 36 en 37, er is een maatvoering voor twee woningen opgenomen, conform oude bestemmingsplan / vergunning en bestaande situatie.
- In de bestemmingsvlakken Wonen van de percelen Lekdijk West 45 t/m 51 zijn in totaal negen woningen opgenomen, conform de bestaande / vergunde situatie.

- Lekdijk West 83 en 84, er is een maatvoering voor twee woningen opgenomen, conform oude bestemmingsplan / vergunning en bestaande situatie.
- Tiendweg 24b en 24c, het maatvoeringsvlak voor het aantal woningen (vier) is aangepast omdat het niet op het hele bestemmingsvlak lag.
- Tiendweg 28 en 32, er is een maatvoering voor twee woningen opgenomen, conform oude bestemmingsplan / vergunning en bestaande situatie.
- Cabauwsekade 92a en 93a, beide percelen zijn van een eigen bestemming Wonen voorzien.
- Cabauwsekade 8 en 8a, er is een maatvoering voor twee woningen opgenomen, conform oude bestemmingsplan / vergunning en bestaande situatie. NB. Bij dit herstel is helaas een andere fout gemaakt die gecorrigeerd dient te worden (zie het voorstel hieronder).
- Lopikerweg Oost 52 t/m 53b, er is een maatvoering voor twee woningen opgenomen, conform oude bestemmingsplan / vergunning en bestaande situatie.
- Lopikerweg Oost 60a t/m 63a, er is een maatvoering voor drie woningen opgenomen, conform oude bestemmingsplan / vergunning en bestaande situatie.
- Lopikerweg Oost 104 t/m 106, er is een maatvoering voor vijf woningen opgenomen, conform oude bestemmingsplan / vergunning en bestaande situatie.
- Dorp 126 en 128 (Benschop), er is een maatvoering voor twee woningen opgenomen, conform oude bestemmingsplan / vergunning en bestaande situatie.
- Dorp 101 en 105 (Benschop), er is een maatvoering voor twee woningen opgenomen, conform oude bestemmingsplan / vergunning en bestaande situatie.
- Dorp 119 en 121 (Benschop), er is een maatvoering voor twee woningen opgenomen, conform oude bestemmingsplan / vergunning en bestaande situatie.
- Dorp 217 t/m 223, er is een maatvoering voor vier woningen opgenomen, conform oude bestemmingsplan / vergunning en bestaande situatie.
- Benedeneind Noordzijde 434 en 436, er is een maatvoering voor drie woningen opgenomen, conform oude bestemmingsplan / vergunning en bestaande situatie.
- Noordzijdseweg 205 tot en met 211, er is een maatvoering voor drie in plaats van twee woningen opgenomen (NB, in versie 05 is dit opnieuw aangepast, zie hieronder).
- Zuidzijdseweg 116 en 118, er is een maatvoering voor twee woningen opgenomen, conform oude bestemmingsplan / vergunning en bestaande situatie.
- Zuidzijdseweg 104a en 104b, er is een maatvoering voor twee woningen opgenomen, conform oude bestemmingsplan / vergunning en bestaande situatie.
- Aan artikel 35.1 sub b van de planregels is toegevoegd "bestaande buitenopslag en", zodat de regel luidt: "buitenopslag, met uitzondering van bestaande buitenopslag en opslag op de percelen ter plaatse van de aanduiding 'opslag'". Daarnaast is aan de begripsbepaling van 'buitenopslag' de zinsnede "met uitzondering van opslag ten behoeve van de normale

bedrijfsvoering" toegevoegd. Aanleiding hiervoor is dat er ambtelijk meerdere signalen kwamen dat de nieuwe regeling voor buitenopslag ertoe zou leiden dat alle bestaande buitenopslag, uitgezonderd de locaties met een aanduiding 'opslag', onder het overgangsrecht zouden vallen en hierover waarschijnlijk door veel partijen (agrariërs, niet agrarische bedrijven in het landelijk gebied, meer dan 20) beroep zou worden ingesteld. Onderkend is dat de nieuwe regeling inderdaad tot beperkingen voor bestaand gebruik zou leiden, wat niet de doelstelling van het plan is. Hoewel bewust een nieuwe regeling voor buitenopslag is opgenomen in het bestemmingsplan Landelijk gebied, zie daarvoor de motivering op p. 14 van de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, is er onvoldoende rekening mee gehouden dat die planregel gevolgen zou hebben voor de buitenopslag die al jaren op veel (agrarische) percelen voorkomt. Aldus zijn de begripsbepaling en de planregel iets aangepast om te waarborgen dat bestaand gebruik wordt gerespecteerd, terwijl nieuwe buitenopslag wel aan extra voorwaarden dient te voldoen (zie artikel 37.10 van de planregels).

- Het was de bedoeling om de functie Bed & Breakfast onder de regeling van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten te laten vallen, alleen was dat niet voldoende duidelijk geregeld. Zodoende is in de artikelen 3.4.2, 4.4.1, 7.3.1, 8.4.1, 11.3.1, 12.3.1, 13.4.1, 14.3.1, 16.3.1, 17.3.1 en 23.4.1 de aanhef van het artikel gewijzigd in "... voor aan-huis-gebonden beroepen, kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en bed & breakfast, voor zover:".
- In artikel 23.1 sub ad is een bepaling voor educatieve- en recreatieve doeleinden op de bovenste verdieping en begane grondlaag opgenomen, voor de watertoren aan de Damweg (conform vergunning).
- In artikel 23.2.1 sub n onder 5 is het aantal bergingen aangepast van zes in zeven (conform vergunning).
- De aanduiding 'specifieke vorm van wonen – appartementen' op het perceel van de watertoren aan de Damweg is vergroot, zodat ook de bergingen in dit vlak liggen.
- Vogelzangsekade 6 en Vogelzangsekade 7b, omdat sprake was van één bestemmingsvlak Bedrijf en één aanduiding voor een bedrijfswoning, terwijl er twee bedrijfswoningen zijn toegestaan, zijn twee losse bestemmingen Bedrijf opgenomen op de planverbeelding.
- Benedeneind Noordzijde 426a, de maatvoering voor acht wooneenheden klopte niet, want de acht toegestane logieseenheden waren met een eigen aanduiding geregeld. Het aantal wooneenheden is dan ook aangepast in twee.
- Kapelsepad 19c, de aanduiding voor boog- en gaaskassen is vergroot. Op het betreffende perceel hebben in het (recente) verleden ook boog- en gaaskassen gestaan.

IMRO-code NL.IMRO.0331.01HerzLandelijkgb-BP05

Ten opzichte van de versie die eindigde op BP04 zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- Noordzijdseweg 205 t/m 211, het aantal wooneenheden is opnieuw aangepast. In het bestemmingsvlak zijn vier woningen toegestaan (in het ontwerpbestemmingsplan stond dit wel goed, technische fout).

- Voor het perceel Graafdijs 2 is een maatvoering voor twee woningen opgenomen, er stond enkel een aanduiding 'aaneengebouwd'.
- Graafdijs 2c, er is een maatvoering voor het toegestane oppervlak aan bebouwing opgenomen, te weten 1.150 m². Daarnaast is een nieuw artikel 4.2.1 sub i opgenomen die bepaalt: "in afwijking van het bepaalde in artikel 4.2.1 sub h, is ter plaatse van Graafdijs 2c een goot- en bouwhoogte van 10 meter toegestaan". Eén en ander is gebaseerd op het bestemmingsplan dat was vastgesteld voor deze locatie.
- Artikel 9.1 sub b van de regels is aangepast in: "bedrijven behorend tot categorie 1 en 2, zoals opgenomen in Bijlage 15 Staat van bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat wanneer sprake is van een verplaatsing van activiteiten vanuit de linten ten einde de ruimtelijke situatie op de oude locatie te verbeteren, de bedrijfsactiviteiten en de daaraan ondergeschikte activiteiten (zoals dienstverlening en detailhandel) op de oude locatie definitief worden beëindigd". De doeleindenomschrijving is hiermee verduidelijkt.
- Aan artikel 9.1 is een sub j toegevoegd, namelijk "laad- en losvoorzieningen" om onduidelijkheid hierover te voorkomen.
- In artikel 9.2 sub h is de maat van 1 meter aangepast in 2 meter, wat eerder met de ontwikkelaar was afgesproken.
- Dorp 114, hiervoor is in artikel 35.6.8 van de planregels een extra bepaling opgenomen met een verwijzing naar bijlage 2 van de regels (eveneens toegevoegd).

IMRO-code NL.IMRO.0331.01HerzLandelijkgb-BP06

Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan Landelijk gebied per 31 augustus 2022 zijn verschillende ervaringen opgedaan met het nieuwe plan en zijn opnieuw enkele (kleine) fouten en onzorgvuldigheden geconstateerd. Voorgesteld wordt om, ten opzichte van de versie die eindigt op BP05 en die thans raadpleegbaar is via www.ruimtelijkeplannen.nl, de volgende wijzigingen aan te brengen in de eerste herziening van het bestemmingsplan Landelijk gebied (in een versie waarvan de IMRO-code eindigt op BP06):

- Lekdijk Oost 12a, op de verbeelding dient in de bestemming Tuin een aanduiding 'specifieke vorm van tuin – paardenbak' te worden opgenomen, aan de zuid / zuidwestzijde van de bestemming Wonen op dat perceel tot aan de voorgevel van de bestaande bebouwing (een schuur). Tevens dient hiervoor een bepaling in artikel 19.1 van de regels te worden opgenomen. Dit is in overeenstemming met het bestemmingsplan dat eerder voor deze locatie is vastgesteld.
- Cabauwsekade 8/8a, er is sprake van twee bestaande woningen, maar de maatvoering 'maximum aantal wooneenheden – 2' is bij de eerdere correctie van de planverbeelding (van de versie BP03 naar BP04) slechts voor één van beide percelen opgenomen. Onbedoeld zou dit een extra woning mogelijk maken waar geen ruimtelijke onderbouwing voor is opgesteld, noch een (anterieure) overeenkomst voor is gesloten. Om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen, dient de maatvoering 'maximum aantal wooneenheden – 2' zodanig aangepast te worden dat die voor beide percelen geldt, wat altijd de bedoeling is geweest. Per woonperceel is één wooneenheid toegestaan.

- Batuwseweg 46, op het bouwvlak direct achter de bestemming Wonen is ook een 'specifieke bouwaanduiding – 1' opgenomen. Dat klopt niet, die aanduiding is namelijk enkel nodig voor het verderop (in het weiland) aanwezige hoveniersbedrijf dat richting de Batuwseweg verplaatst moet worden, zie daarvoor de regeling in artikel 35.6.7 van de regels. De betreffende aanduiding dient te worden verwijderd.
- Voor het perceel Lopikerweg West 30 is van belang dat er in 1992 een tuinhuis is vergund en die staat op gronden met de bestemming Tuin. Hiervoor dient alsnog een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bestaand' te worden opgenomen in de bestemming Tuin.
- In de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 5, die is opgenomen voor gebieden met de minste archeologische verwachtingswaarde(n), zit een aanlegvergunningstelsel dat ten onrechte heel streng is. Zie daarvoor de regeling in artikel 30.4.1 van de regels, waar alle werken en werkzaamheden vergunning plichtig zijn gemaakt. Voor het bouwen is dat wel opgelost in artikel 30.2, waar is gesteld dat als een milieueffectrapportage nodig is er in principe niet gebouwd mag worden. Door het ontbreken van die voorwaarde / uitzondering is voor activiteiten in gebieden met een dubbelbestemming Waarde – Archeologie 5 een schriftelijk advies van een archeologisch deskundige (en vaak ook onderzoek) nodig. Voorgesteld wordt om aan de aanhef van artikel 30.4.1 de volgende zinsnede toe te voegen: "indien een rapportage zoals bedoeld in artikel 7.2 van de Wet milieubeheer noodzakelijk is". Dat is naar analogie van de regeling in artikel 30.2.
- In artikel 23.1 sub x staat "ondergeschikte horeca, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ondergeschikte horeca'", maar op de verbeelding staat de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – horeca' (Boveneind Noordzijde 42). De laatste 'ondergeschikte' in artikel 23.1 sub x dient verwijderd te worden, de eerste niet (het gaat nog steeds om ondergeschikte horeca).
- Artikel 23.2.1 sub m bevat een regeling voor het maximum oppervlak aan bijbehorende bouwwerken. Echter, in de aanhef van artikel 23.2.1 sub m van de planregels staat "de gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij de woning", waardoor in een aantal gevallen naast een bestaande aanbouw van 100 m² ook grote vrijstaande schuur is aangevraagd en moest worden vergund. In het oude plan was het oppervlak van bijgebouwen beperkt tot 50 m² en die kon, met een vrijstelling, vergroot worden tot 100 m². Voorgesteld wordt om "vrijstaande" in de aanhef van artikel 23.2.1 sub m van de planregels te verwijderen zodat het oppervlak voor alle bijbehorende bouwwerken gezamenlijk geldt.
- In de bestemmingen Agrarisch en Wonen worden paardenbakken toegestaan en zijn daarvoor ook bouwregels opgenomen. Echter, als er geen bouwwerkzaamheden plaatsvinden en geen bouwwerken worden opgericht, dan gaan die regels niet op. Bijvoorbeeld als er enkel zand wordt aangebracht op een perceel. Voorgesteld wordt om tussen de bepalingen van artikel 3.1 sub an en artikel 3.2.3 een relatie te leggen, in de trant van "mits wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3.2.3 van de regels". Hetzelfde geldt voor artikel 23.1 sub af in combinatie met artikel 23.2.2 van de regels.

Al met al zijn ten opzichte van de eerste versie die eindigde op BP01 behoorlijk wat (ondergeschikte) wijzigingen doorgevoerd die met het oog op de rechtszekerheid

dienen te worden vastgesteld door de gemeenteraad. Uit het overzicht blijkt wel dat het vooral gaat om verbeteringen van het plan die passen binnen de doelstelling, terwijl geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden toegestaan en ook geen grote beleidswijzigingen worden doorgevoerd. De voorgestelde wijzigingen worden in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening geacht.

Kanttekeningen:

Het vastgestelde bestemmingsplan Eerste herziening bestemmingsplan Landelijk gebied zal op de wettelijk voorgeschreven wijze worden bekendgemaakt en ter inzage gelegd. Gedurende die periode kan beroep worden ingesteld. Indien beroepschriften worden ingediend, zal de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State die vermoedelijk tegelijk met de eerdere ingediende beroepschriften behandelen.

Communicatie:

De eerste herziening van het bestemmingsplan Landelijk gebied zal op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend worden gemaakt. Het plan wordt ook gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl. Tenslotte wordt dit besluit toegezonden aan de Raad van State.

Financiële toelichting:

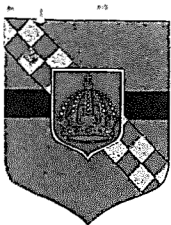
Aan de uitvoering van dit voorstel zijn, naast de beschikbare ambtelijke capaciteit, geen kosten verbonden.

Lopik, 17 januari 2023

Het college van burgemeester en wethouders van Lopik;
de secretaris, de burgemeester,

drs. F. Jonker

dr. L.J. de Graaf



GEMEENTE
LOPIK

Nr.: 8

Onderwerp: Eerste herziening bestemmingsplan Landelijk gebied

De raad van de gemeente Lopik;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 17 januari 2023;

overwegende,

dat de voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een voorlopige uitspraak heeft gedaan over het bestemmingsplan Landelijk gebied;

dat in die uitspraak wordt geadviseerd om een aantal aanpassingen van de planstukken formeel vast te leggen teneinde duidelijkheid te krijgen over wat de gemeenteraad heeft beoogd;

dat het met het oog op de zorgvuldigheid en rechtszekerheid wenselijk wordt geacht dat die wijzigingen in een eerste herziening van het bestemmingsplan Landelijk gebied (een herstelbesluit) worden opgenomen;

besluit:

1. in meerderheid het bestemmingsplan 'Eerste herziening bestemmingsplan Landelijk gebied' met planidentificatie NL.IMRO.0331.01HerzLandelijkgb-BP06 vast te stellen;
2. daarbij, over de op pagina 8 en 9 van het raadsvoorstel genoemde acht bullets als volgt:
 - Lekdijk Oost 12 a: wijziging niet aanbrengen (in meerderheid besloten);
 - Cabauwsekade 8/8a: wijziging aanbrengen (in meerderheid besloten);
 - Batuwseweg 46: wijziging niet aanbrengen (in meerderheid besloten);
 - Lopikerweg West 30: wijziging niet aanbrengen (in meerderheid besloten);
 - Waarde – Archeologie 5: wijziging niet aanbrengen (in meerderheid besloten);
 - Artikel 23.1 sub x: wijziging niet aanbrengen (in meerderheid besloten);
 - Artikel 23.2.1 sub m: wijziging niet aanbrengen (unaniem besloten);
 - Paardenbakken: wijziging niet aanbrengen (in meerderheid besloten);

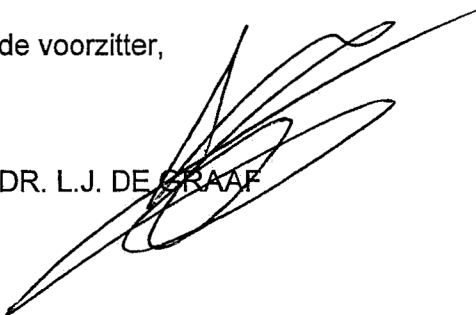
3. in meerderheid het college van burgemeester en wethouders te machtigen het, in het kader van deze bestemmingsplanprocedure, verder nodige te verrichten incl. het afhandelen van een eventuele beroepsprocedure tegen het onder punt 1 genoemde besluit.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Lopik, gehouden op 7 februari 2023

de griffier,


MW. MR. G.M.G. DOLDERS

de voorzitter,


DR. L.J. DE GRAAF