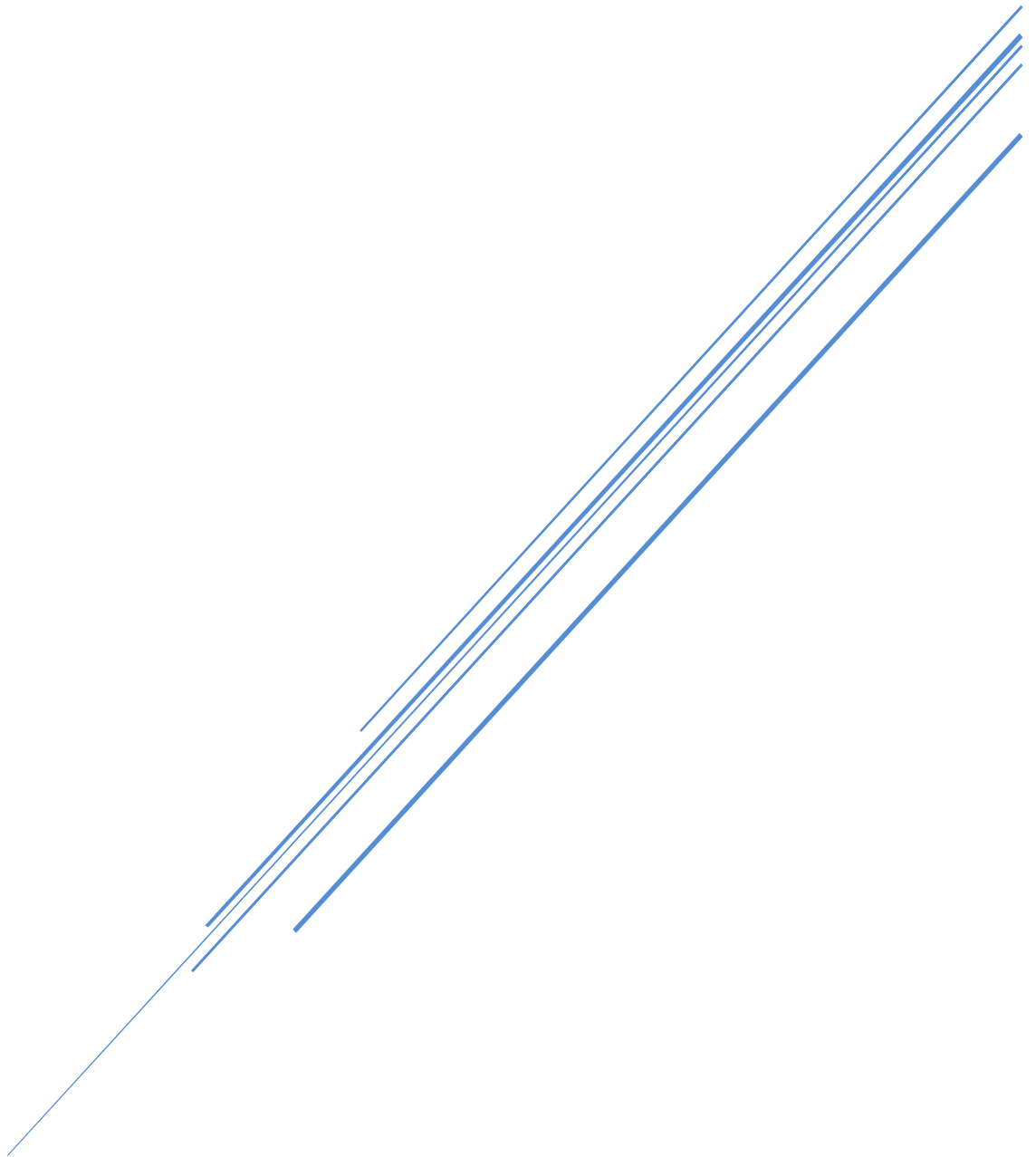


NOTA VAN INSPRAAK EN VOOROVERLEG

Voorontwerp Bestemmingsplan 'Lopikerweg Oost 98b en 99



Gemeente Lopik
Augustus 2020

Inleiding

In het kader van de 'Inspraakverordening gemeente Lopik 2004' heeft het voorontwerpbestemmingsplan 'Lopikerweg Oost 98b en 99' met bijbehorende stukken vanaf 24 juni 2020 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis van Lopik. Tevens was het bestemmingsplan in deze periode beschikbaar op de gemeentelijke website www.lopik.nl en de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Van het ter inzage leggen is vooraf een openbare kennisgeving gedaan in Weekblad Het Kontakt, evenals op de gemeentelijke website.

In het kader van de inspraak zijn er drie schriftelijke reacties ontvangen. Echter deze reacties zijn van exact dezelfde afzender met identieke inhoud, daarop zal in deze nota slechts eenmaal worden gereageerd.

Parallel aan de inspraakprocedure heeft er, op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), vooroverleg plaatsgevonden met organisaties van het rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn en met het betrokken waterschap.

In het kader van het vooroverleg zijn drie reacties ontvangen: Provincie Utrecht, Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden, Veiligheidsregio Utrecht.

Behalve inspraak- en overlegreacties kunnen wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan ook hun oorzaak vinden in nieuwe of gewijzigde inzichten en het herstel van onjuistheden. Dit betreffen de ambtshalve wijzigingen.

In onderhavige Nota van inspraak en vooroverleg zijn alle ingediende reacties samengevat weergegeven en van een beantwoording voorzien. Dit betekent niet dat die onderdelen van de reacties, die niet expliciet zijn genoemd, niet bij de beoordeling zijn betrokken. De reacties zijn in hun geheel beoordeeld. Bij de beoordeling is rekening gehouden met de volledige inhoud van de ingezonden reacties. Met de beantwoording van de inspraak- en overlegreacties en de verwerking van de ambtelijke reacties en wijzigingen wordt de fase van het voorontwerpbestemmingsplan afgesloten. De wijzigingen uit inspraak worden vervolgens verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan, waarmee de wettelijke bestemmingsplanprocedure zal worden gestart.

Inspiraakreactie Indiener 1

1. Verzenddatum 20 juli 2020; Ontvangstdatum 22 juli 2020
2. Verzenddatum 20 juli 2020; Ontvangstdatum 30 juli 2020
3. Aangetekend verzonden 30 juli 2020; ontvangstdatum 3 augustus 2020

Er drie schriftelijke reacties ontvangen. Echter deze reacties zijn van dezelfde afzender met identieke inhoud, daarop zal in deze nota slechts eenmaal worden gereageerd.

#	Samenvatting vraag/reactie	Gemeentelijke reactie
1	- Toelichting van meer dan 40% vergroting van bedrijfsvoering - Verschillende oppervlaktematen genoemd welke niet kloppen	De constatering dat er ten behoeve van de bedrijfsvoering een groot deel van de bestaande agrarische bestemming van bestemming wijzigt onderschrijven wij. Enerzijds ten behoeve van de toegang tot de bedrijfsbebouwing via de achterzijde, waar nu over agrarische bestemming wordt gegaan, wat een strijdig gebruik van die gronden betekent. Daarnaast ten behoeve van buitenopslag van materialen die niet anderszins kunnen worden opgeslagen. Tot slot krijgt een deel de bestemming 'verkeer - erf' een bestemming ten behoeve van de bedrijfsvoering van de caravanstalling, met bijbehorende noodzakelijke manoeuvreerruimte en kortdurend parkeren van voertuigen. Wij zien onder 2.2 van de toelichting op het bestemmingsplan hiertoe een tekst die aangeeft wat de noodzaak hiervan is. Daarmee zien wij voldoende toelichting, bij punt twee uit uw reactie gaan wij hier verder op in. Tevens constateren wij dat er verschillende oppervlakte maten genoemd worden. Welke niet met elkaar in overeenstemming zijn. Naar het ontwerpbestemmingsplan zal worden gekeken naar de juiste maatvoering en deze zal opgenomen worden in de toelichting en bijbehorende stukken. <u>Kortom de reactie van de indiener zal gedeeltelijk leiden tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.</u>
2	- Toelichting van noodzaak terrein van omvang van meer dan 1000m² t.b.v. manoeuvreren en tijdelijk stallen te beperkt. Vraagtekens bij noodzaak van deze omvang. - Omvang van 1000m² is bijna de helft van bebouwing dat er mag staan, is dit wel in verhouding? - Verleden niet geheel gebruikt voor deze	In de toelichting op het bestemmingsplan wordt wel aangegeven waarvoor de ruimte nodig is om te manoeuvreren en kortstondig te parkeren. Maar er wordt onvoldoende aandacht besteed aan de noodzaak van deze omvang. U geeft aan dat in het verleden ook niet al deze verharding voor dit doeleinde gebruikt is. Indien minder m² noodzakelijk is, is dat wenselijk vanuit landschappelijk oogpunt. Temeer omdat de omvang van de bedrijfsbebouwing van de caravanstalling in oppervlakte kleiner lijkt dan de bestemming 'verkeer-erf' buiten. De toelichting op het bestemmingsplan zal uitgebreid moeten worden met een beschrijving van de noodzaak

	activiteiten, dus is dat wel legalisatie? - Verleden een deel gebruikt voor een grote tent welke naar aanleiding van handhaving is verwijderd, maar nu wel onder deze manoeuvreerruimte gebracht wordt.	van de omvang 'verkeer – erf' zoals deze nu voorligt. Tevens zal hierbij ook de verhouding verhard oppervlak ten opzichte van bedrijfsbebouwing meegenomen moeten worden. <u>Kortom de reactie van de indiener zal wel leiden tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.</u>
3	- Parkeerterrein is een stedelijke ontwikkeling, hiertoe dient een ladderonderbouw te worden toegevoegd. Artikel 3.1.2 van de toelichting geeft daarmee onvoldoende toelichting	De rechtbank heeft op 24 augustus 2016 (ABRvS 24 augustus 2016; ECLI:NL:RVS:2016:2319) inderdaad een uitspraak gedaan waarin een parkeerterrein gezien moet worden als een stedelijke ontwikkeling en daartoe een ladderonderbouw noodzakelijk werd geacht. Echter in dit bestemmingsplan wordt geen parkeerterrein voorzien, de bestemming 'verkeer – erf' biedt slechts de mogelijkheid tot kortstondig parkeren en manoeuvreren ten behoeve van de bedrijfsvoering. Het wordt geen parkeerterrein zoals in de uitspraak van de rechtbank, waar een kantoorpand werd gerealiseerd met bijbehorende verkeersaantrekkende werking. Daarmee wordt de verkeersbestemming niet gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro. <u>Kortom de reactie van de indiener zal niet leiden tot aanpassingen in het plan.</u>
4	- Verhard oppervlak neemt met meer dan 1000m2 toe. Volgens het beleid van de HDSR moet daarom 15% gecompenseerd worden. Waarom is dit hier niet meegenomen?	Er is vooroverleg gepleegd met het hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden. Na onderzoek van de adviseur ruimtelijke ordening aldaar is gebleken dat een groot deel van de verharding reeds op oude luchtfoto's zichtbaar was. Dat betekent dat de verplichte watercompensatie vanwege een toename aan verharding in het kader van de watervergunning verjaard is. Wel is gevraagd het hemelwater van het terrein af te koppelen van de riolering, dit is beschreven in de waterparagraaf van de toelichting van het voorontwerp bestemmingsplan door middel van de grindkoffer die aanwezig is. Tot slot is ook de reactie in het kader van het wettelijk vooroverleg met het HDSR positief geweest. Als gemeente nemen we deze adviezen en reacties. <u>Kortom de reactie van de indiener zal niet leiden tot aanpassingen in het plan.</u>
5	- Er ontbreekt een akoestisch onderzoek waarbij er gekeken wordt naar de impact op de naastgelegen woonbestemmingen. Er	Wij erkennen dat er geen akoestisch onderzoek heeft plaatsgevonden bij het opstellen van dit voorontwerpbestemmingsplan. In 4.1 van de toelichting (pagina 12-13) wordt gesproken over het aspect geluid. Hierin wordt beschreven dat de nieuwe bestemming geen verruiming van geluid

	ontstaat slechts een afstand van 15m vanuit de inrichting. Ook het verhard terrein moet daarin meegenomen worden. - In de toelichting staat dat er sprake is van een caravanstalling en een aannemingsbedrijf, dit is een verschrijving?	veroorzakende activiteiten mogelijk maakt omdat in binnen de huidige bestemming, 'agrarische doeleinden' reeds manoeuvreren van agrarische materieel toegestaan was. Echter agrarische activiteiten zijn niet zondermeer vergelijkbaar met bedrijfsactiviteiten en verkeersbewegingen in de zin van het nieuwe bestemmingsplan. Gezien de korte afstand tot woonbestemmingen in de omgeving achten wij uw verzoek tot het uitvoeren van een akoestisch onderzoek reëel. Indien uit dit akoestisch onderzoek blijkt dat het woon- en leefklimaat van de aangrenzende woonbestemmingen wordt beïnvloed, kunnen geluidsbeperkende maatregelen worden voorgesteld. <u>Kortom de reactie van de indiener zal leiden tot de uitvoer van een akoestisch onderzoek en als gevold daarvan mogelijk leiden tot aanpassingen in het plan.</u>
6	- laatste melding in het kader van het activiteitenbesluit is er enkel sprake van een stalling. Er is geen melding gedaan van een ander, tweede bedrijf, is die bedrijfsvestiging dan illegaal?	Het activiteitenbesluit geeft de milieuregels voor vooral bedrijven weer. Een melding in het kader van het activiteitenbesluit is nodig maar in het kader van het nieuwe bestemmingsplan niet een voorwaarde. Binnen het bestemmingsplan wordt aangegeven welke type bedrijven binnen de bedrijfsbestemming toegestaan zijn zich te vestigen. Aanvullende voorwaarden in het kader van milieu, kunnen na de melding via het activiteitenbesluit worden opgelegd. Het voorliggende bestemmingsplan maakt het mogelijk om bedrijven uit de categorie 1 en 2 op het perceel te vestigen, daaronder vallen de genoemde bedrijven. Het ontbreken van een melding, kan worden aangegeven bij de Regionale Uitvoerings Dienst Utrecht (RUD). In het kader van de goede ruimtelijke ordening is het ontbreken van een melding geen reden om een bestemmingsplan niet vast te stellen. <u>Kortom de reactie van de indiener zal niet leiden tot aanpassingen in het plan.</u>
	- Voorgesteld wordt dat er in de regels wordt opgenomen dat wijziging van gebruik enkel plaats kan hebben als qua geluid en geur er een voldoende woonklimaat gegarandeerd kan worden, en dat dit middels berekeningen moet worden aangetoond worden. Alleen zo kunnen de naastgelegen woningen beter worden beschermd, wordt gesteld.	In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden voorkomen dat er hinder en gevaar ontstaat voor gevoelige functies (zoals woningen). Door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en deze gevoelige functies. Hiertoe worden de richtafstanden gebruikt die door de VNG zijn opgesteld. Bij deze richtafstanden wordt gekeken naar het type bedrijf en de gewenste minimale afstand op basis van geur, stof, geluid en gevaarlijke stoffen tot gevoelige objecten. Op basis van de richtafstandenlijst wordt gekeken per bedrijfstype naar de grootste afstand, deze wordt

		overgenomen als de gewenste afstand tot gevoelige objecten. Bedrijven worden in categorieën ingedeeld (categorie 1, 2, 3.1, 3.1, 3.2, 4.1, 4.2, 5.1, 5.2, 5.3, 6) op basis van die grootste afstand. Categorie 1 en 2 bedrijven hebben een gewenste afstand van 30m tot gevoelige objecten, mits er sprake is van een 'gemengd gebied' dan wordt gerekend met een afstandsstap minder, in dit geval 10m. Binnen de gemeente Lopik zijn de linten in het buitengebied, waartoe ook dit plangebied behoort, is er sprake van een dergelijk 'gemengd gebied' Door binnen het bestemmingsplan op de bedrijfsbestemming alleen bedrijven toe te staan binnen categorie 1 en 2, wordt er rekening gehouden met de aspecten geur, stof, geluid en gevaarlijke stoffen en wordt er rekening gehouden met het woonklimaat van omliggende percelen. De reeds bestaande afstand tussen de bestaande bedrijfsbestemming en woonbestemmingen hoeft niet te worden meegenomen in de overweging bij het nieuwe bestemmingsplan, dit is immers een bestaande situatie. Gekeken moet worden naar de uitbreiding van de bestemming 'bedrijf' aan de achterzijde en daar de van afstand tot gevoelige objecten. Met een minimale afstand van 10m wordt daarmee geen nieuw gevoelig object gemaakt. Daarmee zijn wij van mening dat het niet noodzakelijk is om aanvullende regels op te nemen in het bestemmingsplan met betrekking tot de aspecten geluid en geur om een voldoende woonklimaat te garanderen, zoals u voorstelt in uw reactie. <u>Kortom de reactie van de indiener zal niet leiden tot aanpassingen in het plan.</u>
7	- In de toelichting wordt onvoldoende aandacht besteed aan de noodzaak van de buitenopslag in stellingen. Binnenopslag moet volgens de indiener mogelijk zijn met de goothoogte van de loods en de hoge deur aan de achterzijde.	In de toelichting op het voorontwerpbestemmingsplan wordt op pagina 5 in onderdeel 2.2 aandacht besteed aan de noodzaak voor buitenopslag van materialen. En wordt aangegeven waarom binnenopslag hiervan niet mogelijk is. Wij achten deze toelichting voldoende. <u>Kortom de reactie van de indiener zal niet leiden tot aanpassingen in het plan.</u>
8	- Artikel 3.3 van de PRV wordt in de toelichting aangehaald. Echter in de toelichting van de PRV staat dat om dit artikel toe te kunnen passen er sprake moet zijn van	Wij zien het voorliggende bestemmingsplan als een legalisatie van een situatie die op dit moment strijdig is met het vigerende bestemmingsplan. De toepassing van artikel 3.3 van de PRV achten wij hierbij correct. In de toelichting van dit artikel wordt het volgende gezegd:

	'illegaal gebruik waartegen niet meer opgetreden kan worden'. In de zienswijze komt naar voren dat niet begrepen wordt waarom hier niet tegen opgetreden kan worden. Omdat het gebruik al in strijd met het bestemmingsplan is evenals in strijd met het voorgaande bestemmingsplan. En van overgangsrecht is geen sprake omdat de stellingen in de loop der jaren zijn verplaatst. - De vraag is waarom er hier tot legalisatie wordt overgegaan. Strijdig gebruik wordt zomaar gelegaliseerd, dit beloond strijdig gebruik en schept een precedent	<i>In de praktijk komen situaties voor, waarbij er sprake is van langjarig gebruik en bebouwing voor een stedelijke functie, zonder dat dit gebruik een overeenkomstige bestemming heeft gekregen. Het gemeentebestuur dient in dit soort situaties een afweging maken of tegen deze situatie alsnog handhavend kan en moet worden opgetreden.</i> In het artikel worden twee voorwaarden meegegeven: a. <i>er is gemotiveerd dat tegen dit gebruik en tegen deze bebouwing redelijkerwijs niet meer juridisch kan worden opgetreden</i> en b. <i>de legalisatie heeft, op de schaal van het gehele buitengebied van een gemeente, slechts betrekking op enkele gevallen.</i> Er is reeds handhavend opgetreden op het perceel. Daarbij is er een illegaal geplaatste tent verwijderd van het perceel. Echter van de illegaal aangelegde verharding is destijds slechts gemeld dat dit geconstateerd is, maar dit is in het handhavingstraject wat daarop gevolgd is. Daarmee moeten wij constateren dat het destijds geen prioriteit heeft gehad. En om een betrouwbaar bestuur te zijn, wordt het niet redelijkerwijs geacht hier nu juridisch tegen op te treden. Daarnaast schatten wij in dat het slechts betrekking heeft op enkele gevallen in het buitengebied. Waarmee ook aan de tweede gestelde voorwaarde voldaan wordt. Over de toepassing van dit artikel, heeft de provincie Utrecht in het voortraject én ten tijde van het wettelijk vooroverleg geen opmerking gemaakt, dat deze niet toepasbaar zou zijn. Naar aanleiding van uw reactie zien wij ook geen reden hier anders op te reageren. <u>Kortom de reactie van de indiener zal niet leiden tot aanpassingen in het plan.</u>
9		
10	- In 2017 is medegedeeld dat er sprake is van een caravanstalling, dat die bekend is bij de gemeente en dat het aannemingsbedrijf niet bekend was. Een uitbreiding van activiteiten wil de indiener niet zondermeer accepteren. - Graag een uitleg over hetgeen exact gelegaliseerd wordt.	Op dit punt zien wij voldoende toelichting in het voorontwerpbestemmingsplan. Wel nodigen wij de indiener van deze inspraakreactie uit voor een mondelinge toelichting van hetgeen gelegaliseerd wordt. <u>Kortom de reactie van de indiener zal niet leiden tot aanpassingen in het plan.</u>
11	- De uitbreiding van de bestemming 'bedrijf' heeft	De uitbreiding van de bestemming 'bedrijf' heeft weldegelijk een economische noodzaak. De

	geen economische noodzaak, alternatieven zijn niet onderzocht of in ieder geval niet weergegeven. De toepassing van artikel 3.8 van de PRV is daarom niet correct.	ingang van de bedrijfsbebouwing zit al sinds jaar en dag aan de achterzijde. Om toegang tot het bedrijfsgebouw te verkrijgen voor de uitvoering van de bedrijfsactiviteiten is het noodzakelijk een strook aan de bestemming 'bedrijf' toe te voegen en daarmee de strijdigheid met de huidige bestemming 'agrarische doeleinden' te beëindigen teneinde de bedrijfsvoering te kunnen voortzetten. Dit is in de toelichting aangegeven en daarmee voldoende onderbouwd. <u>Kortom de reactie van de indiener zal niet leiden tot aanpassingen in het plan.</u>
12	- Uitbreiding is geen 12% maar 40% omdat ook de bestemming verkeer meegenomen moet worden in de berekening. De Provincie staat slechts 20% in haar regelgeving toe.	Artikel 3.8 van de PRV spreekt van stedelijke functies anders dan wonen. Hiertoe behoort de bedrijfsbestemming op het perceel. Deze wordt met 12% uitgebreid met een strook aan de achterzijde. De bestemming 'verkeer-erf' is geen op zichzelf staande stedelijke functie, maar is onderdeel van de erfinrichting en kent een ondergeschikte functie aan de bedrijfsbestemming. Zoals in reactie op punt 2 reeds aangegeven begrijpen wij wel uw behoefte aan toelichting over de noodzaak van de omvang van de bestemming 'verkeer-erf'. Na beoordeling van de Provincie Utrecht is ook gebleken dat artikel 3.8 uit de PRV hier toepasbaar is, omdat zij ook alleen uitgaan van de uitbreiding van de bedrijfsbestemming, welke binnen de maximale 20% valt. <u>Kortom de reactie van de indiener zal niet leiden tot aanpassingen in het plan.</u>
13	- Verhoudingsgewijs wordt de mate van landschappelijke inpassing te beperkt geacht ten opzichte van de compensaties die elders in plannen wordt geëist. - De kwaliteit van bebouwing aan de oostzijde wordt niet meegenomen in deze planvorming. Terwijl daar wel kwaliteitswinst uit te halen valt - Een voorwaardelijke regeling om de landschappelijke inpassing aan te planten en te onderhouden wordt gemist.	De toepassing van de beleidsnotitie LopikMEerwaard gaat om het toevoegen van ruimtelijke kwaliteit bij ruimtelijke ontwikkelingen. Temeer voor de toepassing van artikel 3.5 van de Provinciale ruimtelijke verordening. Daarin wordt de voorwaarde aangegeven dat gelijktijdig met verstedelijking de ruimtelijke kwaliteit wordt verhoogd. De gemeentelijke beleidsnotitie is een invulling daarvan. Maar voorziet ook een toevoeging van ruimtelijke kwaliteit in andere gevallen. Het bestemmingsplan wordt binnen de provinciale regelgeving op basis van een combinatie van artikel 3.3 (legalisatie van bestaand gebruik en bebouwing bij stedelijke functies) en artikel 3.8 (Bestaande stedelijke functies anders dan wonen) mogelijk gemaakt. Beide artikelen geven geen voorwaarde voor ruimtelijke kwaliteitsverbetering, om toegepast te kunnen worden. De landschappelijke inpassing die wordt gevraagd en die heeft geleid tot de aanplant van enkele bomen conform het advies van de ervenconsulent van Stichting Mooisticht, is een uitwerking van de wens die wordt uitgesproken in

		onze gemeentelijke beleidsnotitie om bij iedere ontwikkeling toch enige kwaliteitsverbetering te realiseren ten behoeve van het landschap. Het toevoegen van deze verbetering is niet noodzakelijk ten behoeve van het mogelijk maken van deze ontwikkeling binnen het provinciaal ruimtelijk beleid. De toepassing van artikel 3.5 van de PRV wordt op veel andere plaatsen in de gemeente wel toegepast. Daartoe zijn de eisen van de landschappelijke inpassing hoger en worden er meer maatregelen verlangd. De landschappelijke inpassing wordt als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van artikel 10 van het bestemmingsplan. Daarin wordt geregeld dat de inpassing uiterlijk binnen 1 jaar na het aanroepen van het bestemmingsplan gerealiseerd moet zijn én dat de inpassing in stand dient te worden gehouden. <u>Kortom de reactie van de indiener zal niet leiden tot aanpassingen in het plan.</u>
14	- In het verleden bij legalisatie was de eis van de gemeente om half verharding aan te brengen. Nu is dat niet het geval. Half verharding of graskeien zouden wel beter aansluiten bij de landschapswaarden van het gebied.	De halfverharding is destijds ter sprake gekomen in het kader van de watertoets. Temeer omdat het hoogheemraadschap door verjaring geen verplichting meer tot compensatie kan opleggen (zie punt 4) maar wij als gemeente in het kader van een duurzame inrichting wel een goede waterafvoer verlangden. Uiteindelijk is aangegeven dat de waterafvoer middels de reeds aangelegde grindbak afgevoerd kan worden en is er een maatregel die voor deze duurzame inrichting zorgt. Daarmee is het niet meer noodzakelijk geacht om halfverharding ter plaatse van de bestemming 'verkeer – erf' te eisen. <u>Kortom de reactie van de indiener zal niet leiden tot aanpassingen in het plan.</u>
15	- Onvoldoende wordt gemotiveerd waarom de stelling (bouwwerk geen gebouw zijnde) in afwijking van het huidige plan 4 mtr hoog mag worden.	De huidige stellingen achter de bedrijfsbestemming zijn deze hoogte. Deze opslagcapaciteit is noodzakelijk voor de bedrijfsvoering van het aannemersbedrijf. Om nu lagere stellingen te eisen, betekent dat er meer stellingen noodzakelijk zijn om vergelijkbare opslagcapaciteit te realiseren. En meer buitenopslag wordt niet wenselijk geacht, dus 1m hogere bouwwerken op die locatie is minder impactvol. Daarmee vertrouwen we erop uw vraag voldoende te hebben beantwoord <u>Kortom de reactie van de indiener zal niet leiden tot aanpassingen in het plan.</u>

16	- Waarom worden de stellingen niet specifiek bestemd en vastgelegd. Nu mag het hele gebiedje tbv opslag volgebouwd worden met stellingen.	De stellingen worden niet specifiek aangewezen op de plankaart, er wordt een deel van de bedrijfsbestemming aangeduid ten behoeve van buitenopslag. Op de plankaart wordt niet dusdanig gedetailleerd bestemd. Daarom zijn wij van mening dat de wijze waarop de buitenopslag geregeld wordt binnen het voorontwerpbestemmingsplan goed is. <u>Kortom de reactie van de indiener zal niet leiden tot aanpassingen in het plan.</u>
17	- Maximale bebouwingsoppervlak dat wordt aangegeven is ook op het deel van de bedrijfsbestemming gelegd dat alleen tbv opslag gebruikt mag worden maar geen bouwvlak kent. Is dit een correcte weergave of moet het einde van de bestaande bebouwing worden gehanteerd?	In het bestemmingsplan is een maximum oppervlakte bebouwing opgenomen (à 2095m²) Deze is gelegen over de gehele bedrijfsbestemming, inclusief het toegevoegde deel van de bedrijfsbestemming met alleen de aanduiding opslag. Binnen artikel 1 van de regels van het bestemmingsplan is de definitie 'bebouwing' <i>een of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde</i>. Daartoe behoren dus ook de bouwwerken ten behoeve van de buitenopslag. In de huidige situatie kent de kleinere bedrijfsbestemming de exact zelfde maximale hoeveelheid. Door de nieuwe bestemming en toegestane bouwwerken mee te nemen in dit maximum, worden er minder bouwmogelijkheden gecreëerd op de rest van de bedrijfsbestemming met bouwvlak, ten behoeve van o.a. gebouwen. Wij realiseren ons dat deze uitleg niet goed blijkt uit de toelichting van het bestemmingsplan en dit zal ook nader worden uitgewerkt in het ontwerpbestemmingsplan. <u>Kortom de reactie van de indiener zal niet leiden tot aanpassingen in de regels of de verbeelding plan, maar wel in de bijbehorende toelichting.</u>
18	- Vanuit de initiatiefnemers is geen informatie verstrekt aan de direct omwonenden middels een bezoek aan burens. Terwijl dit bij andere plannen wel moest gebeuren toen het plan ter inzage ging	Wij begrijpen uw teleurstelling als het gaat om het niet informeren vanuit de initiatiefnemers naar de omwonenden. Wettelijk gezien kunnen wij de initiatiefnemers hiertoe niet dwingen. Wij vragen hen dit wel te doen, maar of hier gehoor aan wordt gegeven is aan de persoon/personen zelf. Vanuit de gemeente zijn wij verplicht de fasen van de bestemmingsplanprocedure te publiceren en ter inzage te leggen. Dit heeft plaatsgevonden conform de verplichte werkwijze. Daarnaast informeren wij vanuit de gemeente die betrokkenen/belanghebbenden waarvan wij weten dat zij willen reageren of betrokken willen worden bij de voortgang. Dat heeft in dit geval ook plaatsgevonden vanuit onze organisatie. <u>Dit onderdeel van uw reactie zal echter niet leiden tot aanpassingen van het plan.</u>

19	- Het voorontwerp bestemmingsplan laat meer gebruiksmogelijkheden toe dan het nu geldende bestemmingsplan. Onvoldoende is gemotiveerd of deze bredere gebruiksmogelijkheden een effect hebben op de omgeving en aangrenzende percelen. Zoals natuur, flora en fauna, stikstofdepositie, luchtkwaliteit, bodemkwaliteit, mobiliteit en parkeren. - In de toelichting staat dat er niets gewijzigd wordt, terwijl de regels meer toelaten. Een ruimere bestemming is niet wenselijk vanuit omgeving. De bijgevoegde bedrijvenlijst geeft veel meer mogelijkheden dan er nu zijn.	In reactie op hetgeen u stelt met betrekking tot de ruimere bestemming en bijgevoegde bedrijvenlijst wil ik verwijzen naar de eerdere beantwoording. Wat betreft de effecten op de natuur, flora en fauna, stikstofdepositie, luchtkwaliteit, bodemkwaliteit, mobiliteit en parkeren wordt verwezen naar de toelichting op het bestemmingsplan, waar deze relaties worden aangehaald en waarin aangegeven wordt hoe en of deze aspecten worden beïnvloed en op welke wijze hiermee al dan niet wordt omgegaan. In de ontvangen inspraakreactie zijn een aantal concrete vragen over deze aspecten gesteld, daarop is individueel gereageerd. Wij achten die beantwoording voldoende. <u>Dit specifieke onderdeel van de inspraakreactie zal dan ook niet leiden tot aanpassingen van het plan.</u>
20	- Er is bij legalisatie van gebruik ook een stikstofberekening nodig. Temeer gezien de ligging ten opzichte van de natura 2000 gebieden 'uiterwaarden Lek' op korte afstand. - Op voorhand geven we aan dat salderen door bemesting niet mogelijk is daar de gronden in 2004 (aanwijzing natura 2000 gebied) reeds niet meer werden gebruikt voor bemesten.	In het kader van de luchtkwaliteit wordt op pagina 13 van de toelichting op het bestemmingsplan onder andere ingegaan op stikstof. Daarbij wordt aangegeven dat functiewijziging betrekking heeft op een ontwikkeling die als 'niet betekende mate' kan worden aangemerkt. Deze aanmerking kan op twee manieren worden onderbouwd. Enerzijds bij wijze van een motivatie met gebruik van de handreiking van de rijksoverheid. Anderzijds bij wijze van een berekening, zoals u in uw inspraakreactie aangeeft. Wij constateren dat er in de toelichting onvoldoende is gemotiveerd op basis van de handreiking waarom hier sprake is van een ontwikkeling die als 'niet betekende mate' kan worden aangemerkt. Deze onderbouwing zal moeten worden gegeven, ofwel een stikstofberekening zal moeten worden toegevoegd aan de toelichting en bijlagen van het ontwerpbestemmingsplan. <u>Kortom de reactie van de indiener zal wel leiden tot aanpassingen van het plan.</u>
21	- Waarom wordt er een gedeelte bestemd als verkeer. Deze bestemming komt toch alleen maar voor in een stad of in een dorp? In het hele bestemmingsplan "landelijk gebied 2007" komen we deze wijze van bestemmen (achter bestaande bebouwing in het lint) niet tegen.	Er is gekozen voor een bestemming verkeer – erf omdat hier hetgeen geregeld kan worden in het bestemmingsplan conform de aanleiding van dit bestemmingsplan. Het betreft hier een partiële herziening van het bestemmingsplan dus er worden gerichte regels opgenomen voor hetgeen beoogd wordt te regelen. Besloten is dat een verkeersbestemming specifiek voor erven, dus niet voor openbare wegen, het best aansluit bij het gebruik.

		Wij vertrouwen erop hiermee voldoende toelichting te hebben gegeven op de keuze voor deze bestemming. <u>Deze vraag uit de ingediende inspraakreactie zal niet leiden tot aanpassingen van het plan.</u>
22	- Kunnen er vergunningsvrije bouwwerken worden geplaatst op de bestemming verkeer, omdat deze is aangewezen als erf nu. Extra bebouwingsmogelijkheden zijn niet wenselijk.	De intentie van de bestemming verkeer – erf is om manoeuvreren en kortstondig parkeren mogelijk te maken ten behoeve van de bedrijfsvoering van de caravanstalling. Het oprichten van bouwwerken op deze gronden is hierbij niet de intentie. In artikel 4.2 staan de bouwregels opgenomen die gelden voor deze gronden, waarin aangegeven wordt dat op of in deze gronden geen gebouwen moeten worden gebouwd. En dat er op of in deze gronden geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd met een uitzondering voor erfafscheidingen. Echter wij zien de tekortkoming als het gaat om de mogelijkheden tot vergunningsvrije bouwwerken. Door deze gronden formeel bij de erfinrichting te betrekken wordt het onderdeel van het erf conform <i>artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht</i>. Het is mogelijk om gronden uit te sluiten van vergunningsvrije bouwwerken binnen het bestemmingsplan. Echter daartoe dient een goede onderbouwing te worden gegeven én dit zal middels een dubbelbestemming of expliciete aanduiding vergezeld dienen te worden. Beide ontbreken in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan. Gezien de intentie van het bestemmingsplan, en de motivering om niet meer bebouwingsmogelijkheden toe te staan zijn en dus openheid te waarborgen, zijn redenen om dit wel expliciet op te nemen in de regels van het ontwerpbestemmingsplan. Vergezeld door een goede onderbouwing in de toelichting. <u>Kortom de reactie van de indiener zal leiden tot aanpassingen van het plan.</u>
23	- Hoe wordt er handhavend opgetreden op het gedeelte met de bestemming parkeerterrein? Handhaving schiet nu al te kort, komt er straks een nieuwe ronde legalisering?	In het voortraject is er gesproken met de initiatiefnemers wat de noodzaak is van hetgeen met dit bestemmingsplan wordt geregeld. Daarbij is aangegeven dat er met deze procedure hetgeen noodzakelijk is kan worden gelegaliseerd. Indien er in de toekomst nieuwe strijdigheden ontstaan welke in de verlening van hetgeen hier geregeld wordt, zal er handhavend worden opgetreden. Handhaving zal binnen de cyclus perceelscontroles uitvoeren, zo ook op het perceel waarop dit bestemmingsplan ziet. <u>Dit onderdeel van de inspraakreactie is niet gericht op het voorliggend bestemmingsplan.</u>

		<u>Daarom zal dit niet leiden tot een aanpassing van het plan.</u>
24	- In eerdere communicatie is aangegeven handhavend op te treden, hoe verhoudt zich dat met dit plan?	Er is op dit moment een handhavingsverzoek op het perceel. Echter omdat het gesprek gaande is gebleven en er zicht is op legalisatie gebleven. Daarom wordt er niet besloten handhavend op te treden. <u>Dit onderdeel van de inspraakreactie is niet gericht op het voorliggend bestemmingsplan.</u> <u>Daarom zal dit niet leiden tot een aanpassing van het plan.</u>

Vooroverlegreactie Provincie Utrecht

Ontvangstdatum 9 juli 2020

#	Samenvatting vraag/reactie	Gemeentelijke reactie
1	Het voorliggende bestemmingsplan "Lopikerweg Oost 98b en 99" 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 (herijking 2016) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 (herijking 2016)	<u>Kortom de reactie zal niet leiden tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.</u>

Vooroverlegreactie Veiligheidsregio Utrecht

Ontvangstdatum 23 juli 2020

#	Samenvatting vraag/reactie	Gemeentelijke reactie
1	Na bestudering van het voorontwerpbestemmingsplan en uit eigen onderzoek stel ik vast dat alle relevante zaken ten aanzien van externe veiligheid zijn meegenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. In de omgeving van het plangebied zijn geen risicobronnen aanwezig waarvoor een verantwoordingsplicht geldt voor het groepsrisico. Ik zie dan ook geen aanleiding u te adviseren over het nemen van eventuele maatregelen.	<u>Kortom de reactie zal niet leiden tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.</u>

Vooroverlegreactie Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden

Ontvangstdatum 3 juli 2020

#	Samenvatting vraag/reactie	Gemeentelijke reactie
1	Voor dit plan is de digitale watertoets doorlopen en daaruit kwam dat er geen waterbelang was. De invloed op de waterhuishouding staat beschreven op de pagina's 16, 17 en 18 van de toelichting. Inhoudelijke punten • De werkzaamheden vinden niet plaats in de buurt van de regionale waterkering of een overige waterkering • Er is een kleine toename van het verhard oppervlak • Er is beschreven dat er water via een grindkoffer wordt voorgezuiverd De beschrijving in de waterparagraaf is voldoende uitgewerkt. Wij hebben verder geen aanvullende adviespunten toe te voegen aan het plan.	<u>Kortom de reactie zal niet leiden tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.</u>

Ambtshalve wijzigingen

#	Ambtshalve wijziging
1	Daar waar wordt gesproken over bestemming 'verkeer', moet dit aangepast worden in 'verkeer – erf', conform benoeming in de regels
2	De toelichting op het bestemmingsplan geeft niet aan dat de m2 buitenopslag in mindering worden gebracht van het huidige maximaal bebouwingsoppervlak dat is toegestaan. De aanduiding is wel gelegen over het gehele bestemmingsvlak 'bedrijfsdoeleinden', daarmee is dit wel impliciet aangegeven. Maar overeengekomen was dat de buitenopslag meerekenend wordt in de m2 bebouwing waardoor er aan 'gebouwen' minder mogelijkheden ontstaan. Ter compensatie van de uitbreiding aan de achterzijde. Dit is nu niet terug te lezen in de toelichting, maar moet wel expliciet worden opgenomen als compenserende maatregel.
3	De noodzaak van de m2 'verkeer-erf' wordt niet toegelicht, wel de noodzaak van het hebben van een dergelijke bestemming, maar niet waarom dit oppervlak daarvoor noodzakelijk is. Dit moet worden onderbouwd in de toelichting van het bestemmingsplan. Waarbij alternatieven, of een kleiner oppervlak ook moeten worden meegenomen als bekeken mogelijkheden
4	In de toelichting wordt op pagina 5 gesproken over de bestemming parkeren, echter de bestemming is verkeer-erf en parkeren is niet een van de doelstellingen van dit deel van het perceel. Sterker stallen en langdurig parkeren wordt expliciet uitgesloten.

5	Op pagina 9 van de toelichting wordt gesproken over de landschappelijke inpassing en het advies van de ervenconsulent van stichting 'MooiSticht'. Hier staat ten onrechte dat de ervenconsulent een voorkeur heeft uitgesproken. Zij heeft objectief 2 mogelijkheden aangegeven, en initiatiefnemers hebben optie 1 gekozen. Dit dient gewijzigd te worden en er dient vanuit de initiatiefnemers aangegeven te worden waarom optie 1 is gekozen en niet optie 2.
6	Het is noodzakelijk een akoestisch onderzoek uit te voeren, een onderzoek dat nu ontbreekt bij het bestemmingsplan. Zoals terecht onder 4.1.1. Algemeen wordt aangegeven is het noodzakelijk om dit te onderzoeken 'indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt'. Het wegschrijven van de nieuwe situatie als, deze is vergelijkbaar met de oude situatie omdat daar ook voertuigen mochten komen, is ons inziens onvoldoende. Deze ambtshalve wijziging is overeenkomstig met de gemeentelijke reactie op inspraakreactie indiener 1 punt 5. Als gevolg hiervan, zal dus ook de conclusie (4.1.2.) aangepast dienen te worden.
7	Er is een betere motivatie nodig van de toepassing van de term 'niet in betekende mate', onder 4.3 Luchtkwaliteit, op dit plan. Er wordt nu geprobeerd op basis van motivatie het project als niet in betekende mate te bestempelen, echter die motivatie kan alleen plaatsvinden op basis van de handreiking NIBM. Deze is hier niet toegepast, en deze handreiking lezende, is deze ook niet toepasbaar op het project. Daarom zal er een berekening noodzakelijk zijn, om aan te geven dat de ontwikkeling als 'niet in betekende mate' kan worden aangemerkt.
8	Op pagina 16, onder 4.5.4 wordt de zinssnede 'kappen van bouwwerken' gebruikt, dit lijkt een verschrijving in grammaticale zin.
9	Op pagina 17 van de toelichting onder het kopje 'watertoets', wordt aangegeven dat er uit de analyse blijkt dat er geen sprake is van een waterbelang. Om transparant en volledig te zijn waarom dit zo is, is het wenselijk om toe te voegen dat er sprake is van verjaring van de verharding, waardoor het waterbelang vanuit de watertoets niet aanwezig is.
10	Op pagina 21 van de toelichting wordt onder 4.9 plan specifiek wordt ingegaan op de milieucategorie die gehanteerd moet worden. En dat er wordt gebruik gemaakt van de richtafstandentabel van de VNG handreiking. Daarbij wordt de keuze gemaakt voor een gemengd gebied, echter hier is geen onderbouwing/motivering voor gegeven. Gezien de omgeving van het plangebied, omringd door woonfuncties is het belangrijk hier wel een motivering voor aan te geven. Al dan niet te concluderen dat het geen gemengd gebied is en er dus andere afstandseisen moeten worden toegepast.
11	Op pagina 24 van de toelichting wordt 'landschappelijke inpassing (artikel 10) benoemd. Wij vragen dit te benoemen als 'voorwaardelijke verplichting'.
12	Op pagina 24 van de toelichting wordt onder de verantwoording van de regels artikel 3 benoemd. Daarin wordt alleen op de uitbreiding ingegaan. Echter de planlocatie omvat ook het bestaande deel, hierop moet wel worden ingegaan.
13	Op pagina 24 van de toelichting wordt onder de verantwoording van de regels artikel 4 benoemd. Deze titel is niet conform de regels en moet 'verkeer-erf' heten. Daarnaast wordt er genoemd dat er geparkeerd mag worden, dit moet aangepast worden in 'kortstondig parkeren', eveneens conform de regels van het bestemmingsplan. (langdurig) Parkeren en stallen is immers niet toegestaan

14	In de regels wordt aangegeven dat de bestemming 'bedrijf' bestemd is voor bedrijven behorende tot categorie 1 en 2. Deze keuze moet worden toegelicht in de toelichting, temeer omdat er nu niet een dergelijke bestemming op ligt.
15	Artikel 2 Wijze van Meten Dit artikel is te beperkt beschreven, aanvullen met bouwhoogte gebouw, goothoogte gebouw, oppervlakte bebouwing etc.
16	Binnen artikel 3 'bedrijf' wordt op verschillende wijze aangegeven dat er een max. m2 bebouwing is, dit hoeft maar eenmaal te worden vermeldt op zo'n wijze dat ook de functieaanduiding opslag wordt meegerekend in de m2.
17	Artikel 4 'verkeer' moet de naamgeving 'verkeer-erf' krijgen. Conform hetgeen ook onder 4.1 genoemd wordt. Anders ontstaat verwarring met een verkeersbestemming ten behoeve van de openbare weg
18	Artikel 7.3 en artikel 7.3.1 gelijk aan elkaar, dit is dubbelop
19	artikel 9.2 is gelijk aan artikel 3.3 dus kan verwijderd worden
20	Artikel 9.3 is gelijk aan artikel 3.4 dus kan verwijderd worden
21	Artikel 9.6 is niet langer van toepassing, enerzijds ontbreekt de aanduiding, anderzijds is er reeds sprake van splitsing van de woning tot twee woningen en kan dus niet voldaan worden aan lid a van dit artikel. Voorstel is dit artikel te verwijderen
22	Artikel 9.7 dient verwijderd te worden, er wordt gesproken over agrarische bestemming, die is hier niet van toepassing meer.
23	Artikel 10 heeft de naamgeving 'landschappelijke inpassing' dit dient 'voorwaardelijke verplichting te zijn. Tekst aanpassen in: Het gebruik van de gronden van dit plangebied is enkel toegestaan indien de landschappelijke inpassing overeenkomstig advies d.d. juni 2019 van Stichting MooiSticht zoals opgenomen in bijlage 1 van de regels van het bestemmingsplan Lopikerweg Oost 98b en 99 Lopik', dan wel een door Burgemeester en wethouders goedgekeurde aanpassing daarvan is gerealiseerd, waarbij het volgende in acht moet worden genomen: a. de inpassing dient uiterlijk binnen 1 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan te zijn gerealiseerd; b. de inpassing deint in stand te worden gehouden. Het is van belang te tekst zo aan te passen, zodat het gebruik van de gronden juridisch gekoppeld wordt aan deze voorwaardelijke verplichting.
24	Op de verbeelding zijn twee gebiedsaanduidingen opgenomen, deze zijn niet overgenomen in de regels. Het is niet duidelijk wat deze aanduiding regelt in de regels.
25	In de legenda ook de enkelbestemming 'verkeer' aanpassen in enkelbestemming 'verkeer – erf', conform naamgeving in de regels
26	In de legenda de enkelbestemming 'bedrijfs doeleinden' aanpassen in enkelbestemming 'bedrijf', conform naamgeving in de regels

Staat van wijzigingen

De staat van wijzigingen zijn opgenomen in een apart document met als titel: Staat van wijzigingen behorende bij de Nota van Inspraak en vooroverleg inzake het Voorontwerp Bestemmingsplan "Lopikerweg Oost 98b en 99" d.d. augustus 2020 van de gemeente Lopik. Hier worden de wijzigingen weergegeven die zijn opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. In dat document wordt verwezen naar het nummer van de inspraakreactie waar de wijziging op ziet.