



GEMEENTE
LOPIK

Nota van beantwoording zienswijzen.

**Bestemmingsplan “Naast Lopikerweg Oost 130”.
Ontwerp.**

Gemeente Lopik

Behoort bij collegebesluit 13.16105, 22 oktober 2013 d.d. 2013

Toelichting op de nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan “Naast Lopikerweg Oost 130”

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 31 juli 2013 tot en met 10 september 2013 voor eenieder ter inzage gelegen. Binnen deze termijn hebben wij één (schriftelijke) zienswijze ontvangen. In de voorliggende “Nota van beantwoording zienswijzen” is de zienswijze samengevat en beantwoord. De zienswijze is opgenomen in bijlage I van deze nota.

Gedurende dezelfde periode hebben de overlegpartners tevens de gelegenheid gekregen om een zienswijze in te dienen. De provincie Utrecht heeft schriftelijk (80E85630, d.d. 24 juli 2013) kenbaar gemaakt dat het plan niet in strijd is met het provinciaal ruimtelijk belang. Daarnaast heeft het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (mail, d.d. 1 augustus 2013) aangegeven geen opmerkingen heeft ten aanzien van het plan. De reacties van de overlegpartners zijn opgenomen in bijlage II van deze nota.

Zienswijze

De Familie Pekelharing, Lopikerweg Oost 130, 3412 KG Lopikerkapel.

Samenvatting zienswijze

Appellant is woonachtig op het perceel Lopikerweg Oost 130, direct aangrenzend gelegen aan het plangebied. De appellant is van mening dat het bestemmingsplan niet zorgvuldig is voorbereid ondermeer door de kwaliteit van de aangevraagde adviezen van de Agrarische Beoordelingscommissie (Abc) en de doorvertaling van het geldend beleid in voorliggend bestemmingsplan. In het vervolg van de zienswijze richt de appellant zich grotendeels op de eerdere gemeentelijke reactie in de "Nota van beantwoording inspraak- en vooroverlegreacties" zoals vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op d.d. 18 juni 2013. Volgens de appellant stelt de gemeente Lopik zich op als een onbetrouwbare overheid, is er geen sprake van eenduidig beleid en is er geen rekening gehouden met de belangen van omwonenden. Bij de beantwoording van de zienswijze houden wij de opbouw aan zoals deze is gebruikt in de zienswijze.

Doorvertaling beleid en kwaliteit advies Abc

De appellant zet zijn twijfels bij de interpretatie van de ingewikkelde materie van een bestemmingsplan en geeft daarbij aan dat de doorvertaling naar de beleidsmakers zeer verschillend kan uitpakken. Deze stelling wordt in het vervolg niet verder geconcretiseerd waardoor het lastig wordt om hier inhoudelijk op te reageren. In het vervolg geeft de appellant aan twijfels te hebben over de kwaliteit van de adviezen van de Abc. Het bouwplan is tot drie keer toe voorgelegd aan een extern agrarische deskundige. Uit de adviezen van de Abc kan opgemaakt worden dat vergroting van het bouwvlak noodzakelijk wordt geacht voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering. De beoogde locatie van de nieuwe stal wordt als de meest logische positie beoordeeld. Bij de beantwoording van de inspraakreactie is de gemeente al ingegaan op de adviezen van de Abc. De zienswijze geeft voor ons geen aanleiding om aan de inhoud van de adviezen te twijfelen.

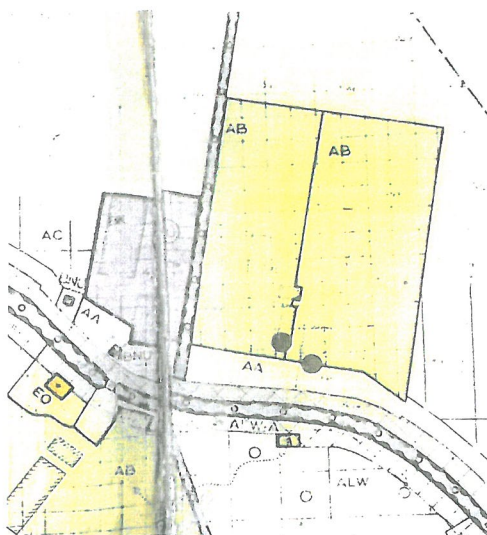
Nota beantwoording inspraak- en vooroverlegreacties

De appellant is van mening dat de gemeente een vertekend beeld presenteert in zijn beantwoording door een aantal suggestief gepresenteerde feiten.

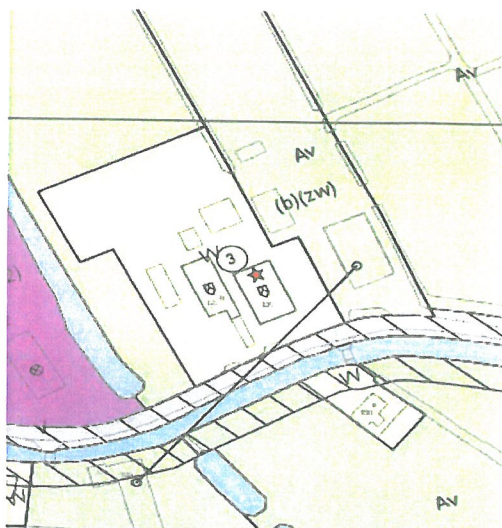
A

De appellant geeft aan dat in de inspraakreactie het accent is gelegd op de periode rond de verbouwing in de jaren tussen 2004-2008 terwijl de gemeente, al dan niet bewust, niet correct citeert en daarmee suggereert dat de appellant in de inspraakreactie het zwaartepunt legt op het moment van aankoop. Wij zijn echter van mening dat op pagina 5 en 6 van de "Nota beantwoording inspraak- en overlegreacties" een compleet beeld geschetst wordt van bouwmogelijkheden op omliggende percelen in de periode vanaf de aankoop van de woning tot de vaststelling van het bestemmingsplan "Landelijk gebied". In de "Nota van beantwoording inspraak- en vooroverlegreacties" is het volgende opgenomen.

De inspreker betoogt dat na de gesplitste verkoop van de het voormalige agrarische bedrijf op Lopikerweg Oost 130, waarbij de grond naar de initiatiefnemer en het huis met aangrenzende tuin aan de inspreker werd verkocht, de inspreker geen rekening heeft moeten houden met de bouw van een stal van deze omvang op het naastgelegen perceel. Ten tijde van de koop van de woning door de inspreker was het perceel gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente Lopik. In dit bestemmingsplan heeft het perceel Lopikerweg Oost 130 de bestemming "AB, agrarische doeleinden, klasse b". Ook het aan de westzijde aangrenzende perceel, Lopikerweg Oost 129a, heeft deze bestemming. Zoals op de plankaart van het bestemmingsplan "Buitengebied" te zien is was er feitelijk sprake van twee aaneengesloten bouwvlakken met een gezamenlijke breedte van 115 meter en een diepte van 135 meter. Ten tijde van de aankoop van de woning had de inspreker dus weldegelijk rekening moeten houden met de bouw van een stal van aanzienlijke omvang naast en zelfs direct achter zijn perceel. En niet alleen ter plaatse van het perceel naast Lopikerweg Oost 130 maar ook op het perceel Lopikerweg Oost 129a.



Bestemmingsplan "Buitengebied"



Nu geldend Bestemmingsplan "Landelijk gebied"

Op 20 januari 2006 heeft de gemeente Lopik een vergunning verleend, kenmerk BR 2004-120 aangevraagd op 6 december 2004, waarbij overigens een aanneemsom van €250.000 is opgegeven, voor de restauratie en splitsing van de monumentale woning. Bij de verlening van de vergunning is toepassing gegeven aan een vrijstellingsprocedure ingevolge artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening omdat het feitelijke gebruik van de woning als burgerwoning niet overeen kwam met de in het destijds geldende bestemmingsplan "Buitengebied" opgenomen agrarische bestemming. Bij de toepassing van de artikel 19 lid 1 vrijstellingsprocedure is ingespeeld op het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan "Landelijk gebied". In de bij het besluit behorende ruimtelijke onderbouwing is de volgende passage opgenomen:

"De voormalige boerderij is onderdeel geweest van een agrarisch bedrijf. Er heeft een bedrijfssplitsing plaatsgevonden. Daardoor heeft de boerderij de functie burgerwoning gekregen en zijn de naastgelegen bedrijfsgebouwen aangekocht door het tegenovergelegen agrarische bedrijf. Door de splitsing is het naastgelegen agrarische bedrijf in zijn uitbreidingsmogelijkheden beperkt. De woonboerderij staat in de potentiële stankcirkel van dit agrarisch bedrijf. Het bouwplan komt echter niet dichtbij in de potentiële stankcirkel aangezien de bestaande bedrijfsbebouwing van het naastgelegen perceel evenwijdig aan de boerderij is gesitueerd en de hinder niet doet toenemen."

Ook in het raadsvoorstel van 30 augustus 2005, nr 13, behorend bij de vrijstellingsprocedure ingevolge artikel 19 lid 1 WRO, is dezelfde overweging opgenomen. Hieruit had de inspreker kunnen opmaken dat het naastgelegen bouwvlak onderdeel uitmaakt van een actief agrarisch bedrijf met een daarbij behorende stankcirkel.

Pas na de vaststelling van het bestemmingsplan "Landelijk gebied" op 12 juni 2007, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 12 februari 2008, is de bestemming van het perceel Lopikerweg Oost 130 definitief gewijzigd naar wonen. Ook het geldende bestemmingsplan "Landelijk gebied" voorziet dus in een bouwvlak op het perceel naast Lopikerweg Oost 130, met uitzondering van het perceel direct aansluitend achter het perceel Lopikerweg Oost 130. Ook na de vaststelling van het geldende bestemmingsplan had de inspreker rekening moeten houden met de bouw van een stal, hoewel minder omvangrijk, op een kortere afstand (gelet op milieuwetgeving, zie verderop in deze beantwoording) van de eigen woning.

De bovenstaande reactie maakt duidelijk dat de geldende bestemmingsplannen ten tijde van de aankoop, gedurende de verbouwing van de woning op het perceel Lopikerweg Oost 130 en na de vaststelling van het bestemmingsplan "Landelijk gebied" de bouw van agrarische bedrijfsbebouwing in de directe omgeving van het perceel Lopikerweg Oost 130 mogelijk maakten en maken. Bij de beantwoording van de inspraakreactie wordt ons inziens daarmee niet gesuggereerd dat de appellant in zijn inspraakreactie het zwaartepunt legt op het moment van aankoop.

B

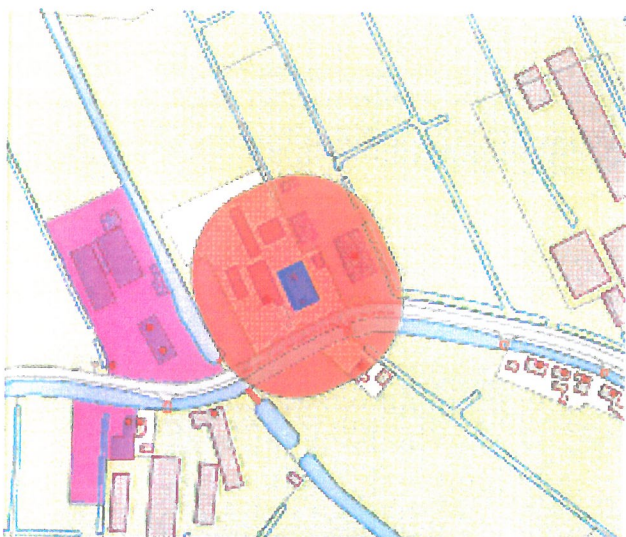
De appellant is van mening dat de gemeente onterecht claimt dat de appellant bij aankoop van de woning rekening had moeten houden met de bouw van een stal van aanzienlijke omvang omdat de gronden met een agrarisch bouwperceel, ten tijde van de aankoop, al in het bezit waren van drie verschillende eigenaren. De appellant kreeg door de aankoop van het perceel 0,3 ha in bezit. De overige 1,2 ha van de bouwpercelen waren in het bezit van de familie De Jong en de familie Van Beek. Bij de beoordeling van bouw mogelijkheden op percelen is het bezit van de gronden, maar ook de leeftijd van de eigenaar, in planologische zin niet relevant. Het bestemmingsplan "Buitengebied" heeft tot de vaststelling van het bestemmingsplan "Landelijk gebied" voorzien in twee agrarische bouwpercelen met een gezamenlijke oppervlakte van circa 1,5 ha. De appellant heeft in 1998 alleen met zekerheid kunnen vaststellen dat het deel van de bouwpercelen dat hijzelf in eigendom had niet langer agrarisch gebruikt zou gaan worden en niet verder bebouwd zou worden ten behoeve van de uitoefening van de agrarische bedrijfsactiviteiten. Pas na de vaststelling van het bestemmingsplan "Landelijk gebied" kan de appellant met zekerheid stellen dat een groot deel van de overige agrarische bouwpercelen is komen te vervallen. Zoals aangegeven in de "Nota beantwoording inspraak- en voorlegreacties" voorziet het geldende bestemmingsplan "Landelijk gebied" in een bouwvlak op het perceel naast Lopikerweg Oost 130 en had de appellant ook toen nog rekening moeten houden met de bouw van een stal, hoewel minder omvangrijk, maar op een kortere afstand van de eigen woning dan de beoogde nieuwe stal.

C

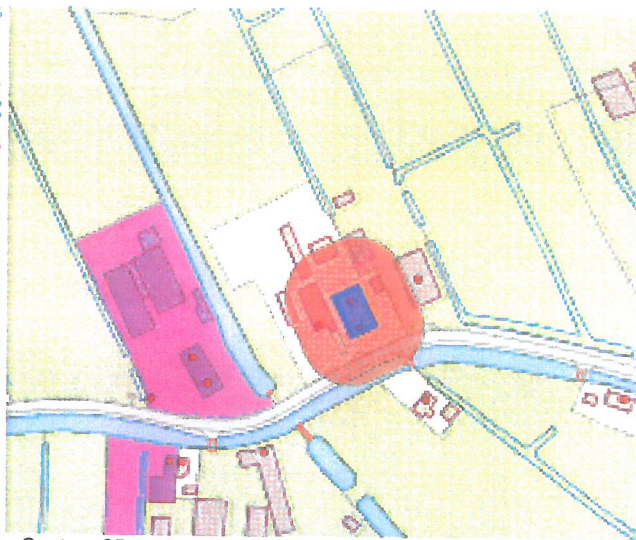
Bij het verlenen van de vergunning voor de verbouw van de woning op het perceel Lopikerweg Oost 130, op 20 januari 2006, is toepassing gegeven aan een vrijstellingsprocedure ingevolge artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. In de bij het besluit behorende ruimtelijke onderbouwing is de volgende passage opgenomen:

"De voormalige boerderij is onderdeel geweest van een agrarisch bedrijf. Er heeft een bedrijfssplitsing plaatsgevonden. Daardoor heeft de boerderij de functie burgerwoning gekregen en zijn de naastgelegen bedrijfsgebouwen aangekocht door het tegenovergelegen agrarische bedrijf. Door de splitsing is het naastgelegen agrarische bedrijf in zijn uitbreidingsmogelijkheden beperkt. De woonboerderij staat in de potentiële stankcirkel van dit agrarisch bedrijf. Het bouwplan komt echter niet dichtbij in de potentiële stankcirkel aangezien de bestaande bedrijfsbebouwing van het naastgelegen perceel evenwijdig aan de boerderij is gesitueerd en de hinder niet doet toenemen."

Bij het beoordelen van ruimtelijke plannen moet een toets op de "omgekeerde werking" worden uitgevoerd. Bij de omgekeerde werking, rekening houdend met de wettelijke afstanden, wordt beoordeeld of er ter plaatse van de ruimtelijke ontwikkeling een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd kan worden en tegelijkertijd of omliggende bedrijven, in dit geval een nabij gelegen veehouderij, in haar bedrijfsvoering wordt belemmerd. Bij het verlenen van de vergunning in 2006 is de afweging gemaakt dat de agrarische bedrijfsactiviteiten op het perceel naast Lopikerweg Oost 130 al beperkt werden door de aanwezigheid van de woning op het perceel Lopikerweg Oost 130. Deze belemmering is ontstaan op het moment van splitsing van het perceel oftewel op het moment dat appellant het perceel Lopikerweg Oost 130 heeft aangekocht. Omdat de woning, volgens de verleende vergunning, niet dicht bij het agrarisch bouwperceel komt en de bestaande afstand dus gehandhaafd blijft is geconcludeerd dat de agrarische bedrijfsactiviteiten op het naastgelegen perceel niet verder worden beperkt en er medewerking verleend kan worden aan de bouwvergunning voor de verbouw van de woning. Andersom geldt (in 2006) dat er op het agrarisch bouwperceel naast Lopikerweg Oost 130 geen nieuwe ontwikkelingen kunnen plaatsvinden op een afstand van 50 meter van de woning omdat deze, volgens het wettelijk kader, een negatief effect hebben op het woon- en leefklimaat op het perceel Lopikerweg Oost 130. De bouw mogelijkheden op het agrarisch bouwperceel naast Lopikerweg Oost 130 worden dus belemmerd sinds de splitsing, maar zijn nog wel aanwezig. Verdere bebouwing binnen het bouwvlak is ondanks de aanwezigheid van het geurgevoelig object mogelijk.



Contour 50 meter woning Lopikerweg Oost 130



Contour 25 meter woning Lopikerweg Oost 130

Op de linker afbeelding hierboven is de contour van 50 meter rondom de woning op het perceel Lopikerweg Oost 130 afgebeeld. Uit de afbeelding blijkt duidelijk dat een groot deel van het agrarisch bouwvlak op het naastgelegen perceel binnen deze contour is gelegen en dus niet gebruikt kan worden voor de verdere ontwikkelingen van agrarische activiteiten.

Bij besluit van 21 april 2009 heeft de raad van de gemeente Lopik een geurgebiedsvisie en geurverordening als bedoeld in artikel 6 Wet geurhinder veehouderij (Wgv) vastgesteld. In artikel 4 van de geurverordening is de minimale afstand voor geurbelasting, in afwijking van artikel 4, eerste lid onder b, van de Wgv gesteld op 25 meter. Nu bij verordening op grond van artikel 6 van de Wgv andere afstanden zijn vastgesteld, zijn de afstanden als bedoeld in artikel 3.117, eerste lid, van het op 1 januari 2013 in werking getreden Activiteitenbesluit milieubeheer (als vervanger van Besluit landbouw milieubeheer), niet meer van toepassing, mits voldaan wordt aan de voorwaarde dat de veehouderij minder dan 200 stuks melkrundvee (en 140 stuks jongvee) en/of 50 overige dieren heeft. Hoewel de aanwezigheid van de woning op het perceel Lopikerweg Oost 130 de ontwikkelingsmogelijkheden binnen het agrarisch bouwvlak blijvend beperkt zijn, door een wijziging van het wettelijk kader, de bestaande ontwikkelingsmogelijkheden op het perceel naast Lopikerweg Oost 130 verruimd, zonder het huidige bouwvlak aan te passen. Het effect van het terugbrengen van de contour naar 25 meter is op de rechter afbeelding weergegeven. Daarom wordt in de "Nota beantwoording inspraak- en voorlegreacties" benadrukt dat het geldende bestemmingsplan "Landelijk gebied" in de mogelijkheid voorziet om binnen het bestaande bouwvlak op het perceel naast Lopikerweg Oost 130 agrarische bedrijfsbebouwing te realiseren, hoewel minder omvangrijk, maar op een kortere afstand dan de beoogde nieuwe stal.

De gemeente erkent dat door de splitsing van het perceel (1997-1998) de ontwikkelingsmogelijkheden op het agrarisch bouwperceel zijn beperkt. Dit wordt in onze eerdere reactie ook niet betwist. Dit betekent echter niet dat er op het perceel helemaal geen verdere ontwikkelingen mogelijk zijn. Zeker na de vaststelling van de geurgebiedsvisie en de geurverordening zijn de ontwikkelingsmogelijkheden op het perceel naast Lopikerweg Oost 130 verder verruimd. Bij de verlenen van de bouwvergunning met toepassing van een vrijstellingsprocedure ingevolge artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening heeft de gemeente afgewogen dat door het verlenen van de vergunning de ontwikkelingsmogelijkheden binnen het agrarisch bouwvlak niet verder zijn beperkt. Was dit wel het geval geweest dan had de gemeente destijds geen vergunning kunnen verlenen omdat de belangen van de naastgelegen agrarische bedrijfsvoering zouden worden geschaad.

D

De appellante geeft aan dat het feit dat de bestemming van het perceel Lopikerweg Oost 130 pas in 2008 definitief is gewijzigd naar "wonen" niet ter zake doet omdat de gemeente eerder al medewerking heeft verleend aan een bouwvergunning voor de verbouw van zijn woning. Hier kunnen wij ons bij aansluiten. In onze eerdere reactie is het uitsluitend de bedoeling geweest om aan te geven dat de bestemming pas na inwerkingtreding van het bestemmingsplan "Landelijk gebied", ook in een bestemmingsplan, definitief is

omgezet naar wonen. Het is niet de bedoeling geweest om de suggestie te wekken dat tot dan toe geen rekening gehouden had hoeven worden met de woonfunctie van de boerderij. Wij denken dat dit ook voldoende blijkt uit de verdere beantwoording van de "Nota voor beantwoording inspraak- en vooroverlegreacties".

In het vervolg van dit onderdeel van de zienswijze verwijst de appellant, net als bij onderdeel c, naar de in het geldende bestemmingsplan "Landelijk gebied" aanwezige koppeling tussen de bouwpercelen van de Maatschap Van Beek. In beide gevallen zien wij niet direct het verband tussen de gemaakte opmerking in de zienswijze en de in het bestemmingsplan "Landelijk gebied" opgenomen koppeling tussen de bouwvlakken op de percelen Lopikerweg Oost 129 en naast Lopikerweg Oost 130. Deze koppeling en daarmee de aanduiding "zonder woning" (zw) is in het geldende bestemmingsplan opgenomen om te voorkomen dat bij recht de nieuwbouw van een nieuwe bedrijfswoning op het perceel naast Lopikerweg Oost 130 mogelijk werd gemaakt zonder dat hier sprake zou zijn van een volwaardig agrarisch bedrijf. Het bestemmingsplan voorziet namelijk standaard in de bouw van één bedrijfswoning per agrarisch bouwvlak. De koppeling en de gezamenlijke oppervlakte van beide bouwpercelen zijn geen beperking voor de bouw mogelijkheden op beide percelen. Ook al is de gezamenlijke oppervlakte groter dan 1,5 ha. Het bestemmingsplan "Landelijk gebied" voorziet immers in twee onherroepelijke bouwvlakken met bijbehorende bouw mogelijkheden.

Afsluiting

Appellant stelt afsluitend dat de gemeente actief de richting van haar beleid wijzigt door medewerking te verlenen aan het voorliggende bestemmingsplan "Naast Lopikerweg Oost 130" en daarmee, gelet op de voorgeschiedenis, een onbetrouwbare overheid is gebleken. Daarbij gaat de appelland voorbij aan het feit dat het gemeentelijk ruimtelijk beleid voor wat betreft het landelijk gebied, vanuit het oogpunt van een doelmatige bedrijfsvoering en behoud van een economisch vitale en duurzame landbouwsector, gericht is op de ontwikkeling van agrarische bedrijven mits het effect op de directe omgeving niet onevenredig negatief is en de landschappelijke inpassing gewaarborgd is. Daarnaast zijn de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven verder verruimd door onder andere het vaststellen van de geurverordening. Dit beleid sluit aan bij het ruimtelijk beleid van de Provincie Utrecht. Door medewerking te verlenen aan de bouw van een nieuwe stal op het perceel naast Lopikerweg Oost 130 wijkt de gemeente niet af van haar geldend ruimtelijk beleid.

Overigens willen wij opmerken dat de wij in onze eerdere reactie niet gesuggereerd hebben dat de appelland de bouw van de beoogde stal zoals opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan "Naast Lopikerweg Oost 130" altijd al had kunnen voorzien. Wij hebben slechts aangegeven dat gelet op de geldende bestemmingsplannen tussen 1998 en nu, de appelland altijd rekening heeft moeten de mogelijke toename van bedrijfsbebouwing in zijn directe woonomgeving.

Wijzigingsbevoegdheid

In de zienswijze wordt enkele keren gezegd dat de gemeente gebruik maakt van de wijzigingsbevoegdheid om medewerking te verlenen aan het plan. Dit is onjuist. Het voorliggende bestemmingsplan "Naast Lopikerweg Oost 130" is tot stand gekomen via een bestemmingsplanprocedure. Zoals beschreven staat in het bestemmingsplan (paragraaf 1.1) staat de koppeling van de bouwvlakken in het geldende bestemmingsplan "Landelijk gebied" de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in de weg.

Conclusie

Gelet op de bovenstaande overwegingen leidt de zienswijze niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Bijlage I: Zienswijze

bvo
aan balie
9/9/13

ingekomen 13.13927	
GEMEENTE LOPIK	Case nr. S1301400
d.d. - 9 SEP 2013	
ORG	INW
	ROB ☒
Advies	t.k.n.

Ter attentie van: Het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Lopik,
Raadhuisplein 1,
3411 CH Lopik

N.B.: Tevens hebben wij een afschrift van deze brief gezonden aan alle fracties van de gemeenteraad van de gemeente Lopik, ter attentie van de fractievoorzitters:

- a. dhr. J.W. Benschop SGP;
- b. dhr. D. van den Broek CU;
- c. mw. I.P. Nederend-Bergstra PvdA;
- d. dhr. H.C. van Amerongen VVD;
- e. dhr. A.A. Strien CDA.

Lopikerkapel, 9 september 2013

Betreft: Zienswijzen Ontwerp Bestemmingsplan Lopikerweg Oost 129 en naast 130

Geachte Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Lopik,

Wij hebben kennis genomen van het ontwerp bestemmingsplan Lopikerweg Oost 129 en naast 130.

Voor zover ons bekend is de familie van Beek voornemens om een stal te bouwen voor melkvee. De volgende gegevens zijn ons bekend:

- Stal, lang 79,26 meter en breed 39,20 meter, met goothoogte van 4,25 meter en een bouwhoogte van 10,81 meter.
- Met melding voor 160 stuks melkvee en 100 stuks jongvee.
- Deze stal van buitenproportionele omvang, gemeten van hoek tot hoek, komt op circa 59 meter van ons woonhuis te staan en op slechts 40 meter van onze (moes)tuin waar wij regelmatig zitten en waar onze kinderen spelen.
- Om de plaatsing van de stal en bijbehorende sleufsilo's mogelijk te maken, dient het bouwperceel "naast 130" anders vormgegeven en vergroot te worden tot 1,5 ha. Hiertoe moet het bestemmingsplan worden gewijzigd.
- Het bouwvlak "naast 130" bedraagt momenteel circa 0,5 ha en wordt vergroot naar 1,5 ha en het bouwperceel Lopikerweg Oost 129 bedraagt circa 1,3 ha. In de nieuwe situatie bedraagt de totale oppervlakte dus circa 2,8 ha.
- Omdat de bouwpercelen Lopikerweg Oost 129 en "naast 130" gekoppeld zijn, en de gezamenlijke oppervlakte zal toenemen tot circa 2,8 ha, dienen de bouwvlakken ontkoppeld te worden. Hiertoe moet het huidige bestemmingsplan worden aangepast en het bedrijf van de familie van Beek worden gesplitst.

Wij maken bezwaar tegen plaatsing van deze stal nabij ons huis volgens de bestaande plannen, wij maken bezwaar tegen de bouwvergunning voor deze stal, wij maken bezwaar tegen de milieuvergunning die samenhangt met de stal, wij maken bezwaar tegen de wijziging van het bestemmingsplan, wij maken bezwaar tegen de vergroting van het bouwvlak "naast 130" en wij maken bezwaar tegen ontkoppeling van betreffende bouwvlakken.

Omdat wij ons in de laatste jaren zeer constructief en **transparant** hebben opgesteld, veronderstellen wij onze zienswijzen gevoeglijk bekend bij de gemeente. Dat de door ons gehanteerde argumenten nu weer worden omgedraaid en tegen ons worden gebruikt is niet alleen wrang maar getuigt ook van willekeur.

Het is ons de afgelopen periode ook duidelijk geworden dat het "gemeentelijk beleid" inzake ruimtelijke ordening enigszins zwalkend genoemd mag worden.

Uiteraard bent u bij de dagelijkse werkzaamheden in grote mate afhankelijk van adviezen van zowel externe adviseurs als van uw gemeentelijk ambtenaren apparaat. We zullen ons hier beperken tot twee adviezen en wel het:

- Advies van stedenbouwkundig buro SRO
- Advies van agrarische beoordelingscommissie Stichting Abc

De deskundigheid van het stedenbouwkundig buro wordt niet door ons in twijfel getrokken, maar de interpretatie van de inderdaad ingewikkelde materie van een bestemmingsplan, en dus de doorvertaling (middels uw ambtenaren) naar de beleidsmakers kan zeer verschillend uitpakken. Als redelijk intelligente inwoners van uw gemeente en tevens in redelijke mate op de hoogte van bovengenoemde materie zijn er bij ons twijfels over de doorvertaling zoals bovenbedoeld.

De kwaliteit van de gevraagde adviezen door Abc en de inhoud daarvan roepen duidelijke vraagtekens op. Veelal wordt verwezen naar "wenselijkheid" en is er sprake van subjectiviteit, meningen en opinies en nergens is de harde "noodzaak" van de voorgenomen wijzigingen door uitgebreide, solide, degelijke, deskundige en onafhankelijke onderbouwing aangetoond. Had Abc de adviezen wel zorgvuldig uitgevoerd, waren zij ons inziens tot hele andere afwegingen en conclusies gekomen in de vergelijking tussen de twee alternatieven, namelijk uitbreiden op perceel 129 of op perceel naast 130. Nu is uitsluitend op basis van wat oppervlakkig schermen met enig specialistisch jargon toegeschreven naar de door de familie van Beek en de gemeente gewenste eindconclusie. Het is zeer kwalijk dat een zogenaamd onafhankelijk deskundige zich op een dergelijke wijze van haar taak afmaakt. Het getuigt van misbruik van de positie en minachting voor het recht en ons als burgers. Dat de gemeente vervolgens dergelijke adviezen klakkeloos overneemt is kwalijk en getuigt van willekeur en onzorgvuldigheid. Temeer daar de agrarische adviezen een cruciale rol hebben in de juridische besluitvorming rond deze zaak. Wij verzoeken de gemeente dan ook dringend om nog eens heel kritisch de agrarische adviezen te bestuderen.

Met een dergelijke mix van interpretaties en kwalitatief zeer slecht onderbouwde adviezen dreigen wij als burgers van deze gemeente het slachtoffer te worden.

Ter adstructie van deze veronderstellingen willen wij het volgende kwijt over de Nota van beantwoording inspraak- en overlegreacties voorontwerp bestemmingsplan Naast Lopikerweg Oost 130 d.d. 18 juni 2013.

Onder punt 2 van onze zienswijzen d.d. 10 december 2012 betogen wij dat wij niet behoefden rekening te houden met een stal van dergelijke omvang en dat de gemeente onzorgvuldig handelt en ons vertrouwen schaadt.

De gemeente reageert hierop met een aantal suggestief gepresenteerde feiten.

- a. Wij leggen in ons betoog onder punt 2 het zwaartepunt op de periode rond onze verbouwing in de jaren tussen 2004-2008, een periode waarin wij aanzienlijke investeringen hebben verricht in de verbouwing van ons monumentale huis en de herinrichting en aanleg van onze tuin. De gemeente reageert hierop op bladzijde 5 met "*De inspreker betoogt dat na de gesplitste verkoop van het voormalige agrarische bedrijf op de Lopikerweg Oost, waarbij de grond naar de initiatiefnemen en het huis met aangrenzende tuin aan de inspreker werd verkocht, de inspreker geen rekening heeft moeten houden met de bouw van een stal van deze omvang op het naastgelegen perceel. Ten tijde van de koop van de woning door de inspreker was het perceel gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Lopik.*" Bewust of onbewust

citeert de gemeente ons hier niet correct en suggereert hiermee dat wij in ons betoog het zwaartepunt leggen op het moment van aankoop.

- b. In dezelfde paragraaf op bladzijde 5 van de Nota van beantwoording gaat de gemeente verder *"was er feitelijk sprake van twee aaneengesloten bouwvlakken met een gezamenlijke breedte van 115 meter en een diepte van 135 meter. Ten tijde van de aankoop van de woning had de inspreker dus weldegelijk rekening moeten houden met de bouw van een stal van aanzienlijke omvang naast en zelfs direct achter zijn perceel. En niet alleen ter plaatste van het perceel naast Lopikerweg Oost 130 maar ook op het perceel Lopikerweg Oost 129a."* De gemeente suggereert door een dergelijke presentatie dat wij bij aankoop en in de opvolgende jaren rekening hadden moeten houden met een stal van grote omvang omdat er middels de aaneengesloten bouwvlakken maar liefs 1,5 ha bouwperceel voorhanden was. De gemeente vergeet echter te vermelden dat deze 1,5 ha in eigendom was van drie verschillende bezitters. Circa 0,7 ha van de 1,5 ha was in handen van Willy de Jong, woonachtig op Lopikerweg Oost 129a. Bij onze aankoop in 1998 was zij al ver boven de zeventig. Bij haar overlijden in april 2000 ging dit stuk over in handen van haar zoon Jan de Jong en zijn gezin die tezelfdertijd als wij vervolgens voorbereidingen troffen om hun monumentale boerderij tot een gerieflijke gezinswoning te verbouwen. Wat ook voor hen in 2007 is bekrachtigd in het wijzigen van de functie die op hun boerderij zat tot bestemming Woondoeleinden. Circa 0,3 ha van de 1,5 ha was in onze handen. Slechts 0,5 ha van de 1,5 ha was ook toen al in handen van de familie van Beek. Van deze 0,5 ha was rond de 0,3 ha bebouwd door een stal voor melkvee, enige kleinere stallen en een aantal sleufsilo's welke nu nog steeds allemaal op het perceel aanwezig zijn. Op deze stallen zaten maar beperkte milieuvergunningen voor melkvee en wat kleinvee. Al deze informatie hebben wij ingewonnen bij de gemeente alvorens wij zelfs maar tot aankoop van onze boerderij zijn overgegaan. Dus ja, wij wisten bij aankoop en ook in de opvolgende jaren dat wij in theorie rekening moesten houden met de bouw van een stal door de familie van Beek, maar al die jaren was hun bouwvlak slechts 0,5 ha, dus veel beperkter dan wat de gemeente nu in haar Nota van beantwoording suggereert en ook veel beperkter dan wat de gemeente nu ondersteunt door medewerking te verlenen aan vergroting door een wijzigingsbevoegdheid en ontkoppeling.
- c. Op bladzijde 6 van de Nota van beantwoording stelt de gemeente: *"Op 20 januari 2006 heeft de gemeente Lopik een vergunning verleend, kenmerk BR 2004-120 aangevraagd op 6 december 2004, waarbij overigens een aanneemsom van €250.000 is opgegeven, voor de restauratie en splitsing van de monumentale woning (zie bijlage V). Bij de verlening van de vergunning is toepassing gegeven aan een vrijstellingsprocedure ingevolge artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening omdat het feitelijke gebruik van de woning als burgerwoning niet overeen kwam met de in het destijds geldende bestemmingsplan "Buitengebied" opgenomen agrarische bestemming. Bij de toepassing van de artikel 19 lid 1 vrijstellingsprocedure is ingespeeld op het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan "Landelijk gebied". In de bij het besluit behorende ruimtelijke onderbouwing is de volgende passage opgenomen:*

"De voormalige boerderij is onderdeel geweest van een agrarisch bedrijf. Er heeft een bedrijfssplitsing plaatsgevonden. Daardoor heeft de boerderij de functie burgerwoning gekregen en zijn de naastgelegen bedrijfsgebouwen aangekocht door het tegenovergelegen agrarische bedrijf. Door de splitsing is het naastgelegen agrarische bedrijf in zijn uitbreidingsmogelijkheden beperkt. De woonboerderij staat in de potentiële stankcirkel van dit agrarisch bedrijf. Het bouwplan komt echter niet dichterbij in de potentiële stankcirkel aangezien de bestaande bedrijfsbebouwing van het naastgelegen perceel evenwijdig aan de boerderij is gesitueerd en de hinder niet doet toenemen."

Ook in het raadsvoorstel van 30 augustus 2005, nr 13, behorend bij de vrijstellingsprocedure ingevolge artikel 19 lid 1 WRO, is dezelfde overweging opgenomen. Hieruit had de inspreker kunnen opmaken dat het naastgelegen bouwvlak onderdeel uitmaakt van een actief agrarisch bedrijf met een daarbij behorende stankcirkel."

De gemeente haalt dit allemaal aan om op basis van deze feiten de conclusie te trekken dat wij als inspreker hadden kunnen opmaken dat het naastgelegen bouwvlak onderdeel uitmaakte van een actief agrarisch bedrijf. Maar dit is ook niet de discussie, wij hebben nooit betwist dat wij niet wisten dat wij naast een agrarisch bedrijf woonden. Echter dat bedrijf had toen en heeft nu nog steeds slechts een bouwvlak van 0,5 ha, waarvan toen en nu nog steeds slechts circa 0,2 ha vrij is en de overige 0,3 ha bezet is door een melkstal, sleufsilos en stallen voor kleinvee. Overigens mag nog wel wat nuance toegepast worden op de adjectief "actief". Hoewel in zuiver juridische vorm gesproken kan worden over actief agrarisch bedrijf, was de praktijk vanaf het moment dat wij in onze boerderij kwamen wonen duidelijk anders. Het perceel op naast 130 heeft al die jaren meer dienst gedaan als een opslagplaats. Voor ruwvoer, voor meubels, voor overtollige landbouwmachines. En zelfs werd steeds een deel van de stallen voor kleinvee verhuurd aan derden voor opslag. De overige stallen voor kleinvee waren niet te gebruiken omdat deze al die jaren als ingestorte bouwval stonden.

Maar wat belangrijker is, uitgaande van dezelfde feiten komen wij tot een hele andere interpretatie van deze voorgeschiedenis. Een interpretatie die staat dat de gemeente onzorgvuldig is.

Immers in de passage uit de ruimtelijke onderbouwing inzake de artikel 19.1 procedure die de gemeente aanhaalt in de Nota van beantwoording staat letterlijk "*Door de splitsing is het naastgelegen agrarische bedrijf in zijn uitbreidingsmogelijkheden beperkt.*" Met andere woorden, de gemeente beseft heel goed in 2004-2005 voordat zij ons een bouwvergunning verleenden dat de toenmalige gesplitste verkoop in 1997-1998 de uitbreidingsmogelijkheden van de familie van Beek op het perceel naast 130 beperkte. In deze volle wetenschap heeft de gemeente desondanks medewerking verleend aan de artikel 19.1 procedure ten behoeve van onze bouwvergunning. Hierbij heeft de gemeente zich juist expliciet volgens Wro artikel 19.1 beroepen op het toekomstige bestemmingsplan Landelijk gebied en op de verwachte toekomstige bestemming van ons perceel Lopikerweg Oost 130 in dat bestemmingplan, namelijk Woondoeleinden (W).

Tevens was toen al door de gemeente in het voorontwerp bestemmingsplan Landelijk gebied een koppeling voorzien tussen de bouwvlakken op perceel 129 en perceel naast 130 en het perceel naast 130 voorzien van een nadere aanwijzing (zw).

- d. In de Nota van beantwoording op bladzijde 6 stelt de gemeente: "*Pas na de vaststelling van het bestemmingsplan "Landelijk gebied" op 12 juni 2007, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 12 februari 2008, is de bestemming van het perceel Lopikerweg Oost 130 definitief gewijzigd naar wonen. Ook het geldende bestemmingsplan "Landelijk gebied" voorziet dus in een bouwvlak op het perceel naast Lopikerweg Oost 130, met uitzondering van het perceel direct aansluitend achter het perceel Lopikerweg Oost 130. Ook na de vaststelling van het geldende bestemmingsplan had de inspreker rekening moeten houden met de bouw van een stal, hoewel minder omvangrijk, op een kortere afstand (gelet op milieuwetgeving, zie verderop in deze beantwoording) van de eigen woning.*"

Dat pas in 2008 de bestemming van het perceel Lopikerweg Oost 130 definitief is gewijzigd naar wonen doet niet ter zake. Het voorschot hierop was al door de gemeente genomen in 2004-2005 toen men expliciet besloot medewerking te verlenen aan de artikel 19.1 procedure ten behoeve van onze bouwvergunning.

En tevens vergeet de gemeente in deze paragraaf te vermelden dat bij vaststelling van het geldende bestemmingsplan de zelfstandigheid van het bouwvlak op het perceel naast 130 verloren is gegaan door koppeling met perceel 129 en de gezamenlijke oppervlakte van de gekoppelde bouwvlakken al boven het gemeentelijk maximum van 1,5 ha uitkomt, wat de mogelijke bouw van een stal zeer betwistbaar maakt.

Alles overziende stellen wij dat:

- Wij vanaf het moment van aankoop en ook in alle navolgende jaren wisten dat wij naast een agrarisch bedrijf woonden.
- Wij vanaf het moment van aankoop en ook in alle navolgende jaren wisten dat er een bouwka­vel van circa 0,5 ha op het perceel naast 130 aanwezig was.
- Deze bouwka­vel voor circa 0,3 ha reeds bebouwd was met een stal voor melk­vee, enige stallen voor klein­vee en enige sleu­fsilo's met gekoppelde milieu­vergun­ningen die beperkt van omvang waren.
- De ka­vel meer als opslag­plaats dan iets anders werd ge­bruikt.
- De ge­meen­te er van op de hoogte was toen de per­celen ge­splitst ver­kocht wer­den.
- De ge­meen­te door proac­tie­ve han­de­lin­gen heeft ge­poogd de ont­stane si­tu­a­tie na split­sing te be­heers­en, na­melijk door:
 - a. Me­de­wer­king te ver­le­nen aan een ar­ti­kel 19.1 pro­ce­du­re ten be­hoef­ve van het ver­le­nen van onze bouw­ver­gun­ning on­der ver­wij­zing in de ru­im­te­lij­ke on­der­bou­wing naar het toekomstige be­stem­mings­plan Lan­de­lijk ge­bied en de toekomstige be­stem­ming op ons per­ceel van Woon­doe­lein­den.
 - b. De be­stem­ming op ons per­ceel daadwer­ke­lijk te veran­de­ren in de be­stem­ming Woon­doe­lein­den.
 - c. De kop­pe­ling te leg­gen tus­sen de bouw­vlak­ken op de per­celen op 129 en naast 130.
 - d. Het per­ceel naast 130 een na­dere aan­wij­zing (zw) mee te ge­ven.

Hiermee heeft de ge­meen­te al van­af 2004 en voor onze daadwer­ke­lijke ver­bou­wing ver­trou­wen bij ons op­ge­wekt.

Overigens heeft de fa­milie van Beek nim­mer in de pe­riode 2004-2007 be­zwaar ge­maakt te­gen de ar­ti­kel 19.1 pro­ce­du­re en onze bouw­ver­gun­ning. Noch heeft de fa­milie van Beek be­zwaar ge­maakt te­gen de wij­zing op ons per­ceel tot Woon­doe­lein­den. Noch heeft de fa­milie van Beek be­zwaar ge­maakt te­gen de voorge­no­men kop­pe­ling van de bouw­vlak­ken op per­ceel 129 en naast 130. Noch heeft de fa­milie van Beek be­zwaar ge­maakt te­gen de voorge­no­men na­dere aan­wij­zing (zw) op het per­ceel naast 130. Ergo, de fa­milie van Beek was op de hoogte van al deze wij­zi­gin­gen en be­hoefde te we­ten dat hier­mee po­ten­tie­le uit­brei­ding op het bouw­vlak naast 130 door de ge­meen­te proac­tief op slot werd ge­zet. De ge­meen­te heeft nu be­sloten me­de­wer­king te ver­le­nen aan de plan­nen van de fa­milie van Beek. Deze plan­nen kun­nen al­leen wor­den uit­ge­voerd in­dien de ge­meen­te ge­bruik maakt van haar wij­zi­gings­be­voegd­heid. Dit kan al­leen maar in­dien de ge­meen­te de bouw­vlak­ken on­kop­peld. Met an­dere woorden, uit­slu­itend om­dat de ge­meen­te nu ac­tief de rich­ting van haar be­leid wij­zigt en ac­tief wil mee­wer­ken aan het op­hef­fen van de kop­pe­ling, wor­den wij nu ge­con­fron­teerd met plan­nen voor een ver­drie­voudig­ing van het bouw­vlak naast ons en een stal van een bui­ten­pro­por­tie­nele omvang.

In deze stel­len wij dan ook dat de ge­meen­te Lopik zich op­stelt als een on­be­trou­wbare over­heid.

Het gaat dan ook niet aan om deze voorge­schieden­is te ne­geren. Sterker nog het gaat ze­ker niet aan om deze voorge­schieden­is in de Nota van be­ant­woor­ding te ver­draai­en om ons ver­vol­gens weg te zet­ten als "de in­spreker die het al­tijd al had kun­nen we­ten". De ge­meen­te maakt ons eerst slach­toffer van haar eigen zwal­kend be­leid om ons ver­vol­gens nog eens op valse wij­ze een veeg uit de pan te ge­ven.

Ze­ker ge­zien deze voorge­schieden­is ver­zoeken wij bur­ge­meester en we­thou­ders met klem ons be­lang als be­woners van een bur­ger­wo­ning niet te scha­den en onze be­lan­gen bij een rustig woongenot en door­zicht op de polder en de Grienden doorslag­ge­vend te la­ten zijn en der­hal­ve de ge­wenste stal niet toe te staan op het per­ceel naast 130.

Tevens be­roepen wij ons op ar­ti­kel 8 van het Eu­ro­pe­se ver­drag voor de re­chten van de mens. Door het voor­lig­gende be­stem­mings­plan wor­den wij als bur­gers en omwonenden aan­ge­tast in ons recht op een

ongestoord prive-, familie- en gezinsleven.

Wij voorzien tenslotte ernstige schade indien dit plan doorgang vindt.

Met vriendelijke groet,



Familie Pekelharing
Lopikerweg Oost 130
3412 KG Lopikerkapel

Bijlage II: Reacties overlegpartners

Gemeente Lopik
Postbus 50
3410 CB LOPIK

DATUM 1 augustus 2013
ZAAKENMERK Z-GRO_OBP-2013-4225
NUMMER 80E85630
UW BRIEF VAN 24 juli 2013
UW NUMMER -
BIJLAGE(N) -

TEAM GRO
REFERENTIE de heer G.A. de Mello
DOORKIESNUMMER 030-2583732
FAXr 030-2583139
E-MAILADRES Gilbert.de.Mello@Provincie-Utrecht.nl
ONDERWERP Reactie ontwerpbestemmingsplan
Lopikerweg Oost naast 130

Geacht college,

In uw e-mail van 24 juli 2013 heeft u ons laten weten dat het ontwerp van het bestemmingsplan "Lopikerweg Oost naast 130" met ingang van 31 juli 2013 gedurende zes 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.

Ik vertrouw er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

ir. M.J. Scheepstra
Teamleider Gemeentelijke Ruimtelijke Ontwikkeling

Deze brief is automatisch gegenereerd en daarom niet ondertekend

Joost Broeke

Van: _Watertoetsproces HDSR _Watertoetsproces HDSR <watertoets@hdsr.nl>
Verzonden: donderdag 1 augustus 2013 17:01
Aan: Joost Broeke
Onderwerp: Betr.: Ontwerpbestemmingsplan Lopikerweg Oost naast 130

Beste Joost,

Wij hebben geen opmerkingen op dit plan. De relevante wateraspecten zijn reeds geregeld in de watervergunning. Ook in het bestemmingsplan is voldoende rekening gehouden met de waterhuishouding.
Groeten,
Epke

>>> Joost Broeke<Joost.Broeke@lopik.nl> 24-7-2013 13:34 >>>
Geachte heer, mevrouw,

Per mail van 26 oktober 2012 hebben wij u in de gelegenheid gesteld uw vooroverlegreacties in het kader van artikel 3.1.1. Bro op het bestemmingsplan "naast Lopikerweg Oost 130" te Lopikerkapel, gemeente Lopik, kenbaar te maken. Via deze mail maken wij u er op attent dat het ontwerpbestemmingsplan vanaf 31 juli 2013 tot en met 10 september 2013 ter inzage ligt. U kunt het ontwerpbestemmingsplan raadplegen via www.lopik.nl of www.ruimtelijkeplannen.nl.

<http://ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0331.01LwegO129en130-OB01>

Voor meer informatie over het ontwerpbestemmingsplan kunt u contact opnemen met de heer J. Broeke, via telefoonnummer (0348) 559892. Wegens vakantie afwezig van 26 juli tot en met 20 augustus. Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groeten,

Joost Broeke | Medewerker Afdeling Ruimtelijke ontwikkeling en beheer | Gemeente Lopik | Postbus 50 - 3410 CB Lopik | tel. 0348 559 892 | * joost.broeke@lopik.nl