

Raadsvergadering d.d. 26 november 2013
Nr. : 7

Aan de raad van de gemeente Lopik.

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan "Naast Lopikerweg Oost 130" te Lopikerkapel.

Behandelend ambtenaar: J.M.E. Broeke

Voorstel:

1. instemmen met de bij het raadsbesluit behorende en als zodanig gewaarmerkte "Nota beantwoording van zienswijzen", inhoudende:
 - a. de zienswijze van de familie Pekelharing, woonachtig op het perceel Lopikerweg Oost 130, ongegrond verklaren.
2. het bestemmingsplan, NL.IMRO.0331.01LwegO129en130-BP01, "Naast Lopikerweg Oost 130" te Lopikerkapel, ongewijzigd vaststellen;
3. de indieners van de zienswijze schriftelijk informeren over het raadsbesluit conform de "Nota beantwoording van zienswijzen";
4. het college opdragen om, in geval beroep wordt ingesteld tegen het besluit tot vaststelling van het onder punt 2 genoemde bestemmingsplan, de dan te voeren beroepsprocedure namens de raad af te handelen.

Samenvatting:

Op 23 maart 2010 heeft ons college besloten medewerking te verlenen aan de uitbreiding van het agrarisch bouwvlak op het perceel naast Lopikerweg Oost 130 door toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid van artikel 25 van het geldende bestemmingsplan "Landelijk gebied".

Aanleiding

Op het perceel Lopikerweg Oost 129 te Lopikerkapel is de veehouderij gevestigd van de initiatiefnemer. Aan de overzijde van de weg, naast het perceel Lopikerweg Oost 130, zijn ook bedrijfsgebouwen met bijbehorende sleufsilos en weidegronden gelegen die bij het agrarisch bedrijf horen. Beide percelen zijn mede daarom ook in het geldende bestemmingsplan "Landelijk gebied" weergegeven als twee aan elkaar gekoppelde agrarische bouwvlakken. Het voornemen van de initiatiefnemer is om de bedrijfsactiviteiten verder uit te breiden en van elkaar los te koppelen, feitelijk het bedrijf te splitsen, om zo een toekomstbestendige en doelmatige bedrijfsvoering mogelijk te maken. Hiertoe is de bouw van een nieuwe stal op het perceel naast Lopikerkapel Oost 130 gewenst. Daarbij worden ook de bestaande sleufsilos en de toegangsweg verplaatst. Om deze herinrichting van het perceel naast Lopikerweg Oost 130 mogelijk te maken is uitbreiding van het bouwvlak noodzakelijk.

Huidige situatie

Het plangebied ligt in een karakteristiek agrarisch gebied waarin verschillende functies als burgerwoningen, agrarische bedrijven (voornamelijk melkveehouderijen en fruitteelt) en niet-agrarische bedrijfsfuncties elkaar afwisselen. De veehouderij van de initiatiefnemer kent zijn oorsprong op het perceel aan de Lopikerweg Oost 129. Op dit perceel staan de agrarische bedrijfswoning en agrarische bedrijfsbebouwing voor voornamelijk koeien, maar ook varkens en kippen. Dit volwaardige bedrijf is later uitgebreid door het bouwperceel van het voormalig melkveehouderijbedrijf aan de Lopikerweg Oost 130 aan te kopen. De voormalige bedrijfswoning werd echter niet aangekocht. Deze woning is nu in gebruik als zelfstandige burgerwoning en is ook als zodanig bestemd.

Beoogd effect:

Het vaststellen van een bestemmingsplan voor vergroting en verandering van het agrarisch bouwvlak op het perceel Naast Lopikerweg Oost 130 te Lopik.

Argumenten:*Toekomstige situatie*

De initiatiefnemer is van mening dat hun agrarisch bedrijf een bepaalde schaalvergroting moet doormaken om te kunnen komen tot een toekomstbestendig bedrijf met een doelmatige bedrijfsvoering. Om dit te bereiken is herinrichting van de bouwpercelen en uitbreiding van het aantal volwassen melkkoeien en stalruimte gewenst. Om te toetsen of dit hier ook daadwerkelijk het geval is, is de Agrarische beoordelingscommissie (Abc) gevraagd advies uit te brengen. De Abc heeft een gedetailleerde beschrijving gemaakt van het huidige en toekomstige functioneren van het bedrijf. Reeds op 10 juli 2009 heeft de Abc positief geadviseerd op het plan om het bouwvlak naast Lopikerweg Oost 130 te vergroten. De Abc acht de vergroting van de bedrijfsgebouwen noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering en verzekering van de continuïteit van het bedrijf en vindt dat de bestaande bouwpercelen op zowel het perceel Lopikerweg Oost 129 als naast Lopikerweg Oost 130 hiervoor niet voldoende mogelijkheden bieden. Ten behoeve van de beoogde bestemmingsplanprocedure is de Abc gevraagd het advies van 2009 te actualiseren. Dit heeft de Abc tot twee maal toe gedaan. Gezien de ligging van het bouwperceel en de aangrenzende weidegronden is het bouwen van een nieuwe ligboxenstal naast Lopikerweg Oost 130, vanuit bedrijfseconomisch perspectief een logische ontwikkeling.

Op het verruimde bouwvlak op het perceel naast Lopikerweg Oost 130 is geen sprake van nieuwe agrarische bedrijfsactiviteiten omdat het gebruik van het perceel onveranderd blijft: een grondgebonden agrarisch bedrijf met ter plaatse een bouwvlak. De gescheiden locaties zullen leiden tot een meer doelmatige agrarische bedrijfsvoering en een sterke vermindering van het aantal transportbewegingen tussen beide bouwpercelen. Daarmee verbetert de verkeersveiligheid. De nieuwe toegangsweg aan de oostzijde is gesitueerd op een grotere afstand tot de woning op het perceel Lopikerweg Oost 130. Eventuele geluidshinder door verkeer wordt daarmee verder beperkt.

Geldend bestemmingsplan en gemeentelijk beleid

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan "Landelijk Gebied". De 1ste herziening bevat uitsluitend voorschriften met betrekking tot de bestemming woondoeleinden en heeft daarmee geen werking op voorliggend plan. Voorts geldt het bestemmingsplan "2de herziening Landelijk Gebied".

Volgens de geldende bestemmingsplannen heeft het plangebied de bestemming Agrarische doeleinden, subbestemming grondgebonden veehouderij, met bouwvlak. In het bouwvlak op het perceel naast Lopikerweg Oost 130 is de bouw van een stal, hoewel minder omvangrijk dan de nu beoogde stal, maar op een kortere afstand van de woning op het perceel Lopikerweg Oost 130, mogelijk.

Binnen de geldende bestemming van het bestemmingsplan "Landelijk gebied" is in het plangebied een grondgebonden veehouderij toegestaan, waarbij op het bouwvlak naast Lopikerweg Oost 130 geen bedrijfswoning is toegestaan vanwege de koppeling met het bouwvlak van Lopikerweg Oost 129. Het is deze koppeling die via voorliggend bestemmingsplan "Naast Lopikerweg Oost 130" weggehaald wordt en het is deze ont koppeling waardoor het plangebied niet alleen de locatie naast Lopikerweg Oost 130 behelst maar ook het perceel Lopikerweg Oost 129.

De ontkoppeling betekent niet dat er op het perceel naast Lopikerweg Oost 130 zondermeer een nieuwe bedrijfswoning gerealiseerd kan worden. Net als in het geldende bestemmingsplan "Landelijk gebied" is de bouw van een woning niet mogelijk. Wel is in de regels van het voorliggende bestemmingsplan "Naast Lopikerweg Oost 130" de bepaling opgenomen dat de nieuwbouw van een eerste bedrijfswoning mogelijk is als aangetoond kan worden dat er sprake is van een duurzaam volwaardig agrarisch bedrijf en dat toezicht permanent noodzakelijk is. Deze bepaling is ook al opgenomen in het geldende bestemmingsplan "Landelijk gebied".

Landschappelijke karakteristiek

Volgens de gebiedsbestemming is het plangebied gelegen in een zone van het landelijk gebied die aangemerkt wordt als primair agrarisch, kleinschalig. Deze zone, het oeverwallengebied, beslaat de gehele zuidrand van het landelijk gebied van de gemeente Lopik, van Lopik tot Lopikerkapel. Kenmerkend voor deze zone is de kleinschaligheid en plaatselijke verdichting van het landschap door bebouwing en opgaande beplanting. Het toekomstperspectief in deze zone is enerzijds gericht op de bestaande agrarische bedrijven en anderzijds op de potenties die het gebied heeft voor recreatie en mogelijke kwaliteitsverbetering. Voor het primair agrarisch gebied op de oeverwallen gelden met het oog op het geschetste toekomstperspectief onder meer de volgende beleidlijnen:

- Ontwikkelingsmogelijkheden voor bestaande agrarische bedrijven;
- Behoud van de kenmerkende landschapsstructuur;
- Behoud en ontwikkeling van kenmerkende landschapselementen en opgaande beplanting.

Voor het overige geldt dat, vanuit het oogpunt van een doelmatige bedrijfsvoering en behoud van een economisch vitale en duurzame landbouwsector, medewerking verleend wordt aan ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven mits het effect op de directe omgeving niet onevenredig negatief is en de landschappelijke inpassing gewaarborgd is.

Bij een herziening van het plan voor het vergroten van een bouwvlak dient rekening gehouden te worden met bestaande doorzichten naar de achterliggende polder. De landschappelijke effecten op de omgeving zijn onmiskenbaar, maar niet onoverkomelijk. Daarbij moet ook in ogenschouw genomen worden dat binnen het huidige bouwvlak al bebouwing gerealiseerd kan worden. Vanuit het gemeentelijk ruimtelijk beleid geldt de voorwaarde dat in landschappelijke inpassing wordt voorzien door middel van opgaande randbeplanting van een gebiedseigen assortiment. Daarnaast is er conform artikel 29 lid 9 en artikel 29 lid 10 van het geldende bestemmingsplan "Landelijk gebied" een door de gemeente Lopik goedgekeurd beplantingsplan vastgesteld. De realisatie en duurzame instandhouding van dit beplantingsplan is via een overeenkomst gewaarborgd. Het beplantingsplan is opgesteld in overleg met de gemeentelijke Landschapscoördinator en getoetst aan het Landschapsontwikkelingsplan.

Kanttekeningen:

Niet van toepassing.

Aanpak/uitvoering:

Op 31 oktober 2012 is het voorontwerp bestemmingsplan "Naast Lopikerweg Oost 130" voor inspraak ter inzage gelegd. Daarnaast is het voorontwerp toegezonden aan de wettelijke overleginstanties, zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Als overlegpartners zijn de Provincie Utrecht, het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, Stedin, de Gasunie, Vitens en de VRU geïnformeerd.

De inspraakprocedure, welke geen juridisch onderdeel is van de bestemmingsplanprocedure, is bedoeld om in de voorbereidingsfase knelpunten te signaleren. Gedurende de termijn van ter inzage legging hebben wij één inspraakreactie ontvangen. Ook hebben drie overleginstanties, te weten Provincie Utrecht, Gasunie, Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden van de gelegenheid gebruik gemaakt om te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan. De vooroverlegpartners hebben geen aanleiding gezien tot het maken van opmerkingen.

Inspraakreactie

Binnen de termijn heeft de familie Pekelharing, woonachtig en eigenaar van het perceel Lopikerweg Oost 130 een inspraakreactie kenbaar gemaakt. In de inspraakreactie betoogt de inspreker dat er nooit serieus is gekeken naar een alternatief voor de bouw van een stal op het perceel naast Lopikerweg Oost 130. Het alternatief dat door de inspreker wordt aangedragen is de uitbreiding van het bouwvlak op het perceel Lopikerweg Oost 129. Voorts geeft de inspreker aan dat ook de Agrarische Beoordelingscommissie (Abc) in haar adviezen (2009 en 2012) niet ingegaan is op dit alternatief. De inspreker meent dat de gemeente en de Abc hierdoor onzorgvuldig zijn geweest bij de voorbereiding van het voorontwerpbestemmingsplan door geen onderzoek te doen naar de mogelijkheden tot uitbreiding van het bouwvlak elders. Daarnaast wordt tevens verzocht een tweede alternatief, betreffende de bouw van een stal verder ten oosten van het perceel Lopikerweg Oost 130, in overweging te nemen.

Naar aanleiding van de inspraakreactie heeft de Abc op 2 april 2013 een aanvullend advies uitgebracht waarin onder andere ingegaan wordt op de mogelijke uitbreiding van het bouwvlak op het perceel Lopikerweg Oost 129 als alternatief voor de uitbreiding op het perceel naast Lopikerweg Oost 130.

Daarnaast heeft de gemeente Lopik de Ervenconsulent van de commissie Welstand en Monumenten Midden Nederland de vraag gesteld wat, gezien op basis van de ruimtelijke kwaliteit van het landschap, het oordeel is met betrekking tot een verdere verplaatsing binnen het bouwvlak. Op 20 februari 2013 heeft de gemeente het advies van de Ervenconsulent ontvangen. Naar aanleiding van de inspraakreactie en het advies van de Ervenconsulent is overeengekomen dat het inrichtingsplan zal worden aangepast en de nieuw te bouwen stal verder in oostelijke richting geplaatst zal worden. Hiermee is de afstand van de stal tot de perceelsgrens van het perceel Lopikerweg Oost 130 verder vergroot zonder dat deze verdere zijwaartse uitbreiding ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit van het landschap. Daarnaast is het beplantingsplan aangepast aan de gewijzigde inrichting.

Ontwerpbestemmingsplan

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 “Nota van beantwoording zienswijzen” is de zienswijze samengevat en beantwoord. 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 te hebben ten aanzien van het plan.

Ambtshalve wijzigingen

Er zullen geen ambtshalve wijzigingen doorgevoerd worden.

Communicatie:

Indien u overeenkomstig het voorstel besluit, zal het bestemmingsplan binnen twee weken na de vaststellingsdatum ter inzage worden gelegd. Uw besluit tot vaststelling zal worden bekend gemaakt in Het Kontakt, de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Het besluit tot vaststelling treedt in werking daags na afloop van de inzagetermijn van zes weken, tenzij door belanghebbenden in het kader van de beroepsprocedure bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State schorsing wordt aangevraagd tegen het besluit tot vaststelling. In dat geval wordt de werking van uw besluit opgeschort totdat op het schorsingsverzoek is beslist.

Financiële toelichting:

De beoogde ontwikkeling die in het voorliggende bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt betreft een particulier initiatief. Artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan dient vast te stellen voor ontwikkelingen, zoals genoemd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Artikel 6.12 lid 2 onder a Wro biedt evenwel de mogelijkheid om het verhalen van de kosten ook anderszins te verzekeren. Daartoe is voor de vaststelling van het bestemmingsplan met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin worden inhoudelijke afspraken gemaakt over de plankosten, de regeling vergoeding planschade, de uitvoer van werkzaamheden, het inrichtingsplan etc.

Lopik, 22 oktober 2013

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

H. CAPEL

MW. MR. R.G. WESTERLAKEN-LOOS

Nr.: 7

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Naast Lopikerweg Oost 130" te Lopikerkapel.

De raad van de gemeente Lopik;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 22 oktober 2013;

overwegende,

dat ingevolge artikel 6.12 lid 1 en artikel 6.12 lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening een overeenkomst is gesloten met de initiatiefnemer;

dat het ontwerpbestemmingsplan "Naast Lopikerweg Oost 130" te Lopikerkapel van 31 juli 2013 tot en met 10 september 2013 ter inzage heeft gelegen;

dat het ontwerpbestemmingsplan in deze periode tevens digitaal raadpleegbaar is geweest op www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website www.lopik.nl;

dat de ter inzage legging is bekend gemaakt op de wijze zoals aangegeven in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

dat tijdens de bovengenoemde termijn één zienswijze naar voren is gebracht;

dat er ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen geen wijzigingen zijn aangebracht;

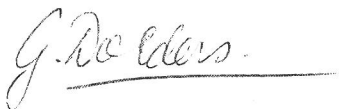
gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit in meerderheid:

1. in te stemmen met de bij het raadsbesluit behorende en als zodanig gewaarmerkte "Nota beantwoording van zienswijzen", inhoudende:
 - a. de zienswijze van de familie Pekelharing, woonachtig op het perceel Lopikerweg Oost 130, ongegrond verklaren.
2. het bestemmingsplan, NL.IMRO.0331.01LwegO129en130-BP01, "Naast Lopikerweg Oost 130" te Lopikerkapel, ongewijzigd vast te stellen;
3. de indieners van de zienswijze schriftelijk te informeren over het raadsbesluit conform de "Nota beantwoording van zienswijzen";
4. het college op te dragen om, in geval beroep wordt ingesteld tegen het besluit tot vaststelling van het onder punt 2 genoemde bestemmingsplan, de dan te voeren beroepsprocedure namens de raad af te handelen.

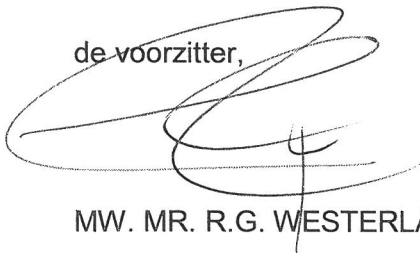
Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Lopik, gehouden op 26 november 2013.

de griffier,



MW. MR. G.M.G. DOLDERS

de voorzitter,



MW. MR. R.G. WESTERLAKEN-LOOS