



GEMEENTE
LOPIK

Raadsvergadering d.d. 24 juni 2019
Nr. : 6

Behandeld in de raadsvergadering

d.d. 24-06-2019

origineel / kopie

Aan de raad van de gemeente Lopik.

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan Dorpstraat 46 te Lopik

Behandelend ambtenaar: C. Lakerveld

Voorstel:

1. Het bestemmingsplan "NL.IMRO.0331.05 Dorpstraat 46-BP01", te Lopik ongewijzigd vaststellen;
2. Geen exploitatieplan vaststellen;
3. Het college opdragen om, in geval beroep wordt ingesteld tegen het besluit tot vaststelling van het onder punt 1 genoemde bestemmingsplan, de dan te voeren beroepsprocedure namens de raad af te handelen.

Beoogd effect

Het beoogde effect van het bestemmingsplan is om de huidige bedrijfswoning te bestemmen als een burgerwoning (reguliere woonbestemming), op het agrarische bouwperceel een nieuwe mogelijkheid te creëren voor een bedrijfswoning en aan de noordzijde van het perceel het bouwvlak te verlengen met de oppervlakte die aan de zuidzijde komt te vervallen. Het gevolg is een betere scheiding van de functies waarbij de agrarische functie op grotere afstand van het lint met woonfuncties komt te liggen.

Argumenten

Op 19 maart 2019 heeft het college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan voor het perceel Dorpstraat 46 te Lopik. Deze procedure is opgestart naar aanleiding van een initiatief van de eigenaar van het betreffende perceel, kadastraal bekend gemeente Lopik, sectie G, nummer 1285. In voorliggend voorstel stellen wij u op de hoogte van de voortgang van de procedure en vragen we uw raad om het bestemmingsplan vast te stellen, conform bijgevoegde toelichting, plankaart en voorschriften.

Het initiatief

Het initiatief ziet op het herbestemmen van de bestaande boerderij/bedrijfswoning die op het perceel aanwezig is. De huidige boerderij zal de bestemming 'Woondoeleinden' krijgen. Daarnaast zal er planologisch een nieuwe bedrijfswoning worden toegestaan op het resterende agrarische perceel. Dit perceel heeft momenteel een agrarische bestemming met bouwvlak.

Doordat een gedeelte van het agrarische bouwvlak zal komen te vervallen door het herbestemmen t.b.v. een woonbestemming, wordt deze oppervlakte aan de noordzijde van het bouwvlak gecompenseerd, door het verlengen van het bouwvlak in de richting van het landelijk gebied.

Hoewel het perceel gelegen is in het gebied waar momenteel het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' voor geldt, is het deels gelegen binnen de rode contour van het provinciaal ruimtelijk beleid. Daarmee wordt aangegeven dat het bedrijf aan de rand van de kern Lopik is gevestigd, in het overgangsgebied tussen het landelijke en het stedelijke gebied.



Bestemmingsplankaart (links) en grens landelijk gebied/rode contour (rechts)

Opvolging

De melkveehouderij aan de Dorpstraat 46 wordt nu nog hoofdzakelijk geëxploiteerd door de heer en mevrouw Van Klaren. De verwachting is dat het bedrijf binnen afzienbare tijd over zal gaan naar hun dochter en schoonzoon. Zij zijn nu al onderdeel van de maatschap. De heer en mevrouw Van Klaren willen graag bij het bedrijf blijven wonen, in de oorspronkelijke boerderij. Op deze manier kunnen zij een blijvende bijdrage leveren aan de agrarische bedrijfsvoering.

Toekomstbestendigheid van het bedrijf

In de 'Visie op de linten' is de ambitie vastgelegd om de ontwikkelingsruimte voor agrarische bedrijven te leggen bij bedrijven met een duidelijke toekomstverwachting. Uit de inventarisatie ter voorbereiding op het nieuwe bestemmingsplan blijkt tot nu toe dat het hier gaat om een toekomstbestendig bedrijf. Hierbij hebben wij rekening gehouden met het aantal dieren, de oppervlakte van de beschikbare weidegrond, het zicht op opvolging en een overzicht van de meest recente (bouw)activiteiten.

De ligging nabij de kern Lopik levert echter wel wat beperkingen op. De randen van de kern zijn dicht bebouwd en herbergen een veelheid aan functies. Deze functies komen onderling met elkaar in conflict waardoor de gebruikswaarde van de percelen en de daarop aanwezige bebouwing niet optimaal is. In het geval van Dorpstraat 46 leidt dit ertoe dat een deel van het bestaande agrarische bouwvlak niet doelmatig benut kan worden vanwege de aanwezigheid van (milieu)gevoelige functies. Andersom kunnen de omliggende percelen niet volledig benut worden omdat ontwikkelingen mogelijk het agrarisch bedrijf verder belemmeren. Denk hierbij aan het gebouw van de Woningbouwvereniging. Een deel van dit gebouw mag niet als verblijfsruimte gebruikt worden om aan de vaste afstanden tot de naastgelegen dierenverblijven te voldoen.

De ontwikkeling van agrarische bedrijven langs de randen van de kernen verdient nadrukkelijk onze aandacht. In de kernrandzones staat de ruimtelijke kwaliteit onder druk. Om de gebruikswaarde van de percelen te verhogen en botsende belangen te voorkomen, moeten wij ruimtelijke oplossingen faciliteren. Voor de toekomstige ontwikkelingen van agrarische bedrijfspercelen kan gedacht worden aan het verplaatsen en veranderen van agrarische bouwvlakken. Wanneer agrarische bouwvlakken verder naar achter worden gesitueerd, worden belemmeringen in het bebouwingslint beperkt en kan de ontwikkelruimte binnen de bouwvlakken beter benut worden.

Procedure

Op 4 september 2018 heeft het college besloten om de bestemmingsplanprocedure te starten en daarnaast de inspraakverordening van toepassing te verklaren op deze procedure. Vervolgens is het voorontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd en tegelijkertijd is het wettelijk vooroverleg gestart.

Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn er geen inspraakreacties ontvangen. Van de wettelijke vooroverlegpartners hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht een vooroverlegreactie ingediend. In de reactie wordt opgemerkt dat de lintstructuur die kenmerkend is voor het veenweidegebied van het Groene Hart overeind blijft en dat de bebouwing in de nieuwe situatie een goed cluster vormt. Daar het lint op de planlocatie binnen de rode contouren valt, is er bovendien geen sprake van verstedelijking in het landelijke gebied. Daarnaast wordt gewezen op het feit dat de landschappelijke kwaliteiten van het Groene Hart niet zijn opgenomen in de beleidsbeschrijving en dat het onduidelijk is of het vergroten van het agrarische bouwvlak in noordnoordwestelijke richting in goede verhouding staat met de andere (agrarische) bouwvlakken in het lint ter plaatse. Gedeputeerde Staten acht het van belang voor het veenweidekarakter dat de grootte van de bouwvlakken gelijk blijft.

Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van de provincie is de toelichting bij het bestemmingsplan aangevuld/gewijzigd.

Op 19 maart 2019 heeft het college het ontwerpbestemmingsplan vastgesteld. Na bekendmaking is dit bestemmingsplan wederom ter inzage gelegd. Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn er geen zienswijzen gegeven. Het definitieve bestemmingsplan leent zich dus om ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Vertegenwoordiging bij instellen rechtsmiddelen

Tegen het besluit om een bestemmingsplan vast te stellen kunnen rechtsmiddelen worden ingesteld. In het kader van een voortvarende behandeling van deze procedures, vragen wij uw raad om het college op te dragen om eventuele beroepsprocedures namens de raad af te handelen.

Communicatie

Het definitieve besluit moet bekend gemaakt worden in de Staatscourant, 'Het Kontakt', de gemeentelijke website en op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Financiële toelichting

Voor het initiatief is een anterieure overeenkomst gesloten. Daarmee zijn de kosten als bedoeld in afdeling 6.4, van de Wet ruimtelijke ordening anderszins verzekerd. Het is daardoor niet noodzakelijk om een exploitatieplan op te stellen.

Lopik, 28 mei 2019

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

MR. E.T. HALMAN, MBA

DR. L.J. DE GRAAF



GEMEENTE
LOPIK

Nr.: 6

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Dorpstraat 46 te Lopik

De raad van de gemeente Lopik;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 28 mei 2019;

overwegende,

dat het college op 4 september 2018 heeft besloten om een

bestemmingsplanprocedure te starten voor het perceel Dorpstraat 46 te Lopik;

dat naar aanleiding van dit besluit het wettelijk vooroverleg als bedoeld in artikel

3.1.1 Bro is gevoerd met de voorgeschreven vooroverlegpartners;

dat er op grond van de Inspraakverordening gemeente Lopik 2004 een
voorontwerp-bestemmingsplan ter inzage is gelegd en dat eenieder daarop een
inspraakreactie kon geven;

dat er naar aanleiding van het wettelijk vooroverleg een reactie is ontvangen van
Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht en dat er geen inspraakreacties
zijn ontvangen op het voorontwerp-bestemmingsplan;

dat de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan is aangevuld naar aanleiding
van de vooroverlegreactie van Gedeputeerde Staten van Utrecht;

dat er een anterieure overeenkomst is gesloten met de eigenaren van het
perceel, zodat de kosten als bedoeld in afdeling 6.4, van de Wet ruimtelijke
ordering anderszins zijn verzekerd en er dus geen exploitatieplan vastgesteld
dient te worden;

dat het ontwerpbestemmingsplan naar aanleiding van de vooroverlegreactie van
Gedeputeerde Staten, gewijzigd is vastgesteld;

dat het ontwerpbestemmingsplan bekend is gemaakt op de voorgeschreven wijze
en vervolgens gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;

dat er geen zienswijzen zijn ontvangen naar aanleiding van het
bestemmingsplan,

gelet op artikel 3.1, lid 1, Wet ruimtelijke ordening, jo. afd. 3.1, Besluit ruimtelijke
ordering;

besluit unaniem:

1. het bestemmingsplan "NL.IMRO.0331.05 Dorpstraat 46-BP01", te Lopik
ongewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen;
3. het college op te dragen om, in geval beroep wordt ingesteld tegen het besluit
tot vaststelling van het onder punt 1 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 24 juni 2019.

de griffier,

MW. MR. G.M.G. DOLDERS

de voorzitter,

DR. L.J. DE GRAAF