

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

TWEEDE HERZIENING BESTEMMINGSPLAN LANDELIJK GEBIED

Ontwerpbestemmingsplan Tweede herziening bestemmingsplan Landelijk gebied

Het college van burgemeester en wethouders van Lopik heeft op 26 juli 2023 de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Tweede herziening bestemmingsplan Landelijk gebied bekend gemaakt. Het ontwerpbestemmingsplan brengt een aantal wijzigingen aan in zowel het plan Landelijk gebied, dat op 8 maart 2022 is vastgesteld, als in de eerste herziening van dat plan, die op 7 februari 2023 door de gemeenteraad is vastgesteld. De tweede herziening is geen algehele herziening van de in 2022 en 2023 vastgestelde planologisch juridische kaders, maar heeft meer het karakter van een 'veegplan' om de planregeling voor enkele locaties te verbeteren dan wel te herzien.

Het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende stukken hebben met ingang van donderdag 27 juli 2023 tot en met woensdag 6 september 2023 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende die termijn zijn in totaal **32** schriftelijke zienswijzen ingediend. De meeste zienswijzen hebben betrekking op locaties waar het ontwerpbestemmingsplan niet voorzag in een wijziging. In feite zijn met die zienswijzen dus opmerkingen gemaakt over het plan Landelijk gebied en de eerste herziening daarvan, bijvoorbeeld omdat men dat in 2021 was vergeten.

Hieronder zijn de ingediende zienswijzen per reclamant samengevat en van een reactie voorzien. Bij de beantwoording is, waar nodig, een nadere onderbouwing opgenomen evenals een voorstel om de zienswijze wel of niet gegrond te verklaren. Op grond van wet- en regelgeving over privacy bestaat er een verplichting tot het anonimiseren van de zienswijzennota. Om die reden zijn NAW-gegevens en andere gegevens van natuurlijke personen niet in deze zienswijzennota vermeld. De namen van bedrijven, stichtingen en (juridisch) vertegenwoordigers hoeven niet te worden geanonimiseerd.

Reclamant 1

a) Reclamant is eigenaar van de watertoren, gelegen op het perceel Damweg 3, die op basis van een verleende omgevingsvergunning volledig wordt herontwikkeld. Voor de bed and breakfast zou volgens de gemeente teruggevallen kunnen worden op het bepaalde in artikel 24.4.1 van de planregels, alleen wordt voor die functie de complete verdieping gebruikt. Het betreft een oppervlak van 85 à 90 m², meer dan de toegestane 50 m². Verzocht wordt om de vergunning volledig in het plan te verwerken en in overeenstemming te brengen met het beleid dat in het bestemmingsplan Landelijk gebied 2007 was opgenomen.

Reactie

Reclamant merkt terecht op dat de regeling voor bed & breakfast in de bestemming Wonen, zoals opgenomen in artikel 24.4.1 van de planregels, een maximumoppervlak van 50 m² kent. Gelet op de verleende vergunning dient voor het perceel Damweg 3 een specifieke regeling te worden opgenomen. Voorgesteld wordt om aan artikel 24.1 sub ad van de planregels achter 'begane grondlaag,' toe te voegen: "evenals één bed & breakfast op een gehele verdiepingsvloer".

Wat betreft de verwijzing naar het beleid dat in het plan Landelijk gebied 2007 was opgenomen, merken wij op dat de planologische regeling via de tweede herziening van dat bestemmingsplan (vastgesteld op 28 juni 2010) is gewijzigd. Een bed & breakfast in een woning met de bestemming Woondoeleinden was met een maximumoppervlak van 100 m² bij wijze van medebestemming toelaatbaar. Een bed & breakfast in een bijgebouw bij een woning was pas mogelijk nadat hiervoor vrijstelling was verleend, dus niet rechtstreeks. Oftewel, de huidige situatie van de watertoren op het perceel Damweg 3 was niet voorzien in het plan Landelijk gebied 2007 en de tweede herziening daarvan.

b) Het bouwvlak is niet helemaal juist weergegeven op de planverbeelding. De carports lopen verder door naar achteren. Verzocht wordt om het bouwvlak aan te passen.

Reactie

Het klopt dat de carports wat verder doorlopen naar achteren, waarvoor ook vergunning is verleend. Zodoende passen wij het bouwvlak hierop aan.

c) De hoogte van de watertoren bedraagt 47 meter. Afgevraagd wordt of dit goed gaat met de bouwhoogte binnen de huidige bestemming.

Reactie

Hoewel de bouwregels van de bestemming Wonen (artikel 24.2.1 sub y en de tabel) in principe voorzien in een afwijkende bouwhoogte, dient voor het perceel Damweg 3 nog wel een aanduiding 'maximum bouwhoogte' van 47 meter op de planverbeelding te worden weergegeven. Wij stellen voor om die bouwhoogte van 47 meter in de verbeelding op te nemen.

Conclusie

Wij stellen voor de zienswijze van reclamant 1 gegrond te verklaren. Ten eerste dient aan artikel 24.1 sub ad van de planregels te worden toegevoegd: "evenals één bed & breakfast op een gehele verdiepingsvloer". Ten tweede dient het bouwvlak aan de achterzijde te

worden aangepast conform de verleende omgevingsvergunning. Ten derde dient op de planverbeelding een maximum bouwhoogte van 47 meter te worden weergegeven.

Reclamant 2

a) Reclamant is woonachtig naast het perceel Dorp 87-89 te Polsbroek waar een bestemming Wonen is opgenomen in plaats van een bestemming Verblijfsrecreatieve doeleinden. Er bestaan bij reclamant zorgen over de bewoning van de recreatiewoning en de ruimtelijke kwaliteit op het perceel. Aangezien die zorgen eerder niet zijn weggenomen, heeft reclamant beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Reactie

Het is ons bekend dat reclamant beroep heeft ingesteld tegen het bestemmingsplan Landelijk gebied. Enkele van de door reclamant naar voren gebrachte beroepsgronden richten zich op de ontwikkeling van het perceel Dorp 87b.

b) Reclamant geeft nogmaals aan dat hij geen bezwaar heeft tegen een woning op het perceel. Het bezwaar zit erin hoe de bewoning is geregeld. Meestal komt een nieuwe ontwikkeling pas tot stand als een kwaliteitsslag heeft plaatsgevonden, alleen is hier een bestemming Wonen opgenomen die bewoning van de recreatiewoning direct mogelijk maakt, terwijl de kwaliteitsslag pas plaatsvindt na de bouw van een woning.

Reactie

Het is voor ons duidelijk dat reclamant geen bezwaar heeft tegen de nieuwe woning op het buurperceel, eerder is dat in een gesprek met reclamant aangegeven.

Reclamant merkt terecht op dat een nieuwe ontwikkeling meestal pas tot stand komt als een kwaliteitsslag heeft plaatsgevonden of als daarover afspraken zijn gemaakt. Voor veel ontwikkelingen in het landelijk gebied van Lopik geldt ook, op grond van de Nota LopikMEerwaard, het adagium “voor wat, hoort wat”. Omdat bij vrijwel elk initiatief sprake is van een grote druk om de ontwikkeling te realiseren, bijvoorbeeld de bouw van een woning of de uitbreiding van een bedrijf, is onze ervaring dat na het onherroepelijk worden van een plan of vergunning direct met de sloop en vervolgens de bouw wordt begonnen. De situatie op het perceel Dorp 87b is evenwel een uitzondering op die regel.

Gedurende de gesprekken met de gemeente Lopik over een overeenkomst om ‘bouwrechten’ van Graafdijs 48 te kopen, als basis voor de nieuw te realiseren woning, heeft de initiatiefnemer van Dorp 87b namelijk laten weten de ontwikkeling pas op termijn te willen realiseren. Er bestond voor hem geen haast, noch aanleiding om de bestaande bebouwing op korte termijn te slopen. Die mededeling gaf ons geen reden om die overeenkomst niet aan te gaan, terwijl wij ons via die overeenkomst wel hadden verplicht (volgens vast gebruik) om de voorgenomen ontwikkeling planologisch mogelijk te maken. Aldus is voor het perceel Dorp 87b een bestemming Wonen opgenomen, met dien verstande dat voor de ruimtelijke inpassing van de nieuwe woning een voorwaardelijke verplichting is gesteld.

De in het plan opgenomen bestemming Wonen voor het perceel Dorp 87b staat het toe, zoals reclamant aangeeft, dat de feitelijk aanwezige recreatiewoning permanent wordt bewoond. Hoewel wij ons kunnen voorstellen dat reclamant dit liever anders had gezien, merken wij ook op dat de recreatiewoning al decennia aanwezig is en veelvuldig werd gebruikt. Onze indruk is niet dat de feitelijke situatie aanzienlijk is veranderd door de permanente bewoning. Bovendien is door de aanpassing van de planregeling een extra woonruimte ontstaan, waaraan veel behoefte is.

Ten aanzien van de kwaliteitsverbetering wijzen wij er tenslotte op dat de ontwikkeling van Dorp 87b samenhangt met die van Graafdiijk 48. Mede door op het perceel Dorp 87b een nieuwe woning mogelijk te maken, kan op de locatie Graafdiijk 48 een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke situatie en kwaliteit plaatsvinden.

c) Hoewel getracht is om met de tweede herziening tegemoet te komen aan de bezwaren van reclamant, stelt reclamant dat de plantoelichting niet in overeenstemming is met het bepaalde in artikel 36.6.9 van de planregels. Uit de regels komt niet goed naar voren welke bebouwing moet worden gesloopt. De regeling is verder cryptisch en laat ruimte voor interpretatie. Verzocht wordt om een duidelijke regeling op te nemen waaruit blijkt dat alle gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde worden geamoveerd teneinde een goede ruimtelijke kwaliteit te kunnen borgen die aansluit bij de landschappelijke inpassing van Mooisticht.

Reactie

Artikel 36.6.9 van de planregels bepaalt het volgende:

“Ten aanzien van het perceel Dorp 87/89 te Polsbroek geldt dat het gebruik van de nieuwe woning uitsluitend is toegestaan indien na oplevering van de nieuwe woning ~~de bestaande recreatiewoning wordt~~ de bestaande schuur aan de voorzijde en de bijgebouwen aan de achterzijde worden gesloopt.”

In paragraaf 3.2 van de plantoelichting is deze regel hetzelfde geschreven. Uit deze bepaling volgt genoegzaam dat de bestaande schuur aan de voorzijde en de bijgebouwen aan de achterzijde moeten worden gesloopt. De doorhaling van de zinsnede “de bestaande recreatiewoning wordt” in de planregel maakt duidelijk dat de recreatiewoning wel kan blijven staan en dat er een wijziging is aangebracht.

De reden om deze wijziging aan te brengen is dat de eigenaar van de recreatiewoning en het perceel Dorp 87b ons heeft aangegeven dat de recreatiewoning in een goede staat verkeert en in de toekomst mogelijk als mantelzorgwoning kan dienen, als de nieuwe woning is opgericht. De sloop van de recreatiewoning zou leiden tot kapitaalvernietiging. Gevraagd is dan ook of dit gebouw kan blijven staan. Wij zijn bereid om hierin mee te denken en hebben daarbij, naast de argumenten van de eigenaar, overwogen dat een mantelzorgwoning vergunningsvrij kan worden gerealiseerd.

In het advies van de Stichting Advisering Bestuursrechtspraak wordt uitvoerig op deze kwestie ingegaan (p. 136 - 139). De STAB stelt dat zij het met ons eens is dat met dit scenario het dichtst bij de inrichtingsschets wordt gebleven, omdat de recreatiewoning achter en in lijn met de nieuw te realiseren woning staat. Niettemin, de STAB geeft ook aan

dat dit scenario niet overeenkomt met de randvoorwaarden van de inrichtingsschets, waarin is bepaald dat sprake moet zijn van een woning en een bijgebouw. Aan de verschijningsvorm van het bijgebouw worden allerlei eisen gesteld, waaraan de recreatiewoning thans niet voldoet.

Al met al zijn wij van mening dat de bepaling van artikel 36.6.9 van de planregels voor nu volstaat en dat het niet nodig is om te bepalen dat ook de recreatiewoning dient te worden gesloopt. Bij de verdere uitwerking van het bouwplan voor Dorp 87b zal blijken of er kan worden voldaan aan de voorwaarden die in de inrichtingsschets zijn opgenomen. Die inrichtingsschets is namelijk nog steeds als voorwaardelijke verplichting aan het perceel gekoppeld.

d) Verder wijst reclamant op het perceel Dorp 95 / Noordzijdseweg 97, waar ook een extra woning is toegestaan. Voor die ontwikkeling is een bouwvlak op de verbeelding weergegeven. Een dergelijke systematiek zou ook voor Dorp 87-89 een mogelijkheid zijn om de ruimtelijke kwaliteit te borgen. Aanvullend merkt reclamant op dat een bestemming Tuin met een aanduiding 'landschapswaarden' meer in de rede had gelegen.

Reactie

Voor de locatie Dorp 95 / Noordzijdseweg 97 is voor een iets andere systematiek gekozen door op de planverbeelding een bouwvlak weer te geven. Onder andere het akoestisch onderzoek gaf aanleiding om een bouwvlak vast te leggen. Die wijze van bestemmen kan toegepast worden op het perceel Dorp 87b, maar dat is niet per sé nodig. De bestemming Wonen in combinatie met de voorwaardelijke verplichting van artikel 36.6.9 van de planregels biedt, in principe, voldoende waarborgen dat de ontwikkeling wordt gerealiseerd conform de inrichtingsschets van Mooisticht.

e) Opgemerkt wordt dat de recreatiewoning al wordt bewoond, terwijl artikel 36.6.9 van de regels aangeeft dat het gebruik van de nieuwe woning uitsluitend is toegestaan indien na oplevering van de woning de gebouwen worden gesloopt. Reclamant vindt deze regeling te vrijblijvend. Weliswaar geeft artikel 36.6.2 van de regels aan dat de landschappelijke inpassing binnen een jaar na realisatie van de ontwikkeling dient te zijn gerealiseerd, maar is het de vraag of die ook betrekking heeft op de sloop. In de artikelen 36.6.3 tot en met 36.6.8 komen namelijk wel nadere tijdsaanduidingen naar voren. Reclamant verzoekt om aanpassing van de voorwaardelijke sloopregeling door een termijn van drie maanden te stellen.

Reactie

In artikel 36.6.2 van de planregels van het ontwerpbestemmingsplan zijn 11 ontwikkelingen genoemd waarvoor een termijn van één jaar is opgenomen teneinde de landschappelijke inpassing te realiseren. Indien in de inrichtingsschets van Mooisticht is bepaald dat oude bebouwing moet worden gesloopt, dan hoort dat bij de te realiseren landschappelijke inpassing. De in de artikelen 36.6.3 tot en met 36.6.8 genoemde tijdsaanduidingen hebben betrekking op ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor al eerder een ruimtelijke procedure is doorlopen, vandaar dat de termijnen iets preciezer zijn omschreven. De in artikel 36.6.2 van de planregels genoemde termijn van een jaar om de nieuwe ontwikkelingen landschappelijk in te passen vinden wij overigens praktisch en aanvaardbaar, wij zien geen reden om hiervoor kortere termijnen te stellen.

f) In de zienswijze die reclamant eerder had ingediend op het ontwerpbestemmingsplan Landelijk gebied, is gevraagd om voor het perceel Dorp 89 een aanduiding 'bed and breakfast' met een oppervlak van ruim 100 m² op te nemen. Als reactie hierop is aangegeven dat het niet nodig is om hiervoor een aanduiding weer te geven, aangezien de functie als nevenactiviteit is toegestaan. Dat was ook zo geregeld, voor een bed and breakfast in de bestemming Wonen was geen maximum oppervlak gesteld.

Reactie

Reclamant geeft terecht aan dat hierover eerder een zienswijze is ingediend en dat wij hebben aangegeven dat het niet nodig was om hiervoor een aanduiding op te nemen. Verwezen wordt naar de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen van het plan Landelijk gebied, waar de zienswijze van reclamant onder nummer 36 is samengevat en beantwoord.

g) Tijdens de terinzagelegging van het vastgestelde plan is in de planregeling voor een bed and breakfast een significante wijziging doorgevoerd, aldus reclamant. De functie bed and breakfast is namelijk onder de regeling voor aan-huis-gebonden beroepen gebracht, met als gevolg dat hiervoor een maximum oppervlak van 50 m² van toepassing is. Afgevraagd wordt of dit een bewuste keuze is geweest. In het plan Landelijk gebied 2007 gold voor woningen namelijk een maximum oppervlak van 100 m² en voor bijgebouwen ook maximaal 100 m² voor het realiseren van een bed and breakfast. Samen dus 200 m².

Reactie

Op de vraag van reclamant of het een bewuste keuze is geweest om de functie bed and breakfast onder de regeling voor aan-huis-gebonden beroepen te brengen, kan een bevestigend antwoord gegeven worden. Op pagina 7 van het raadsvoorstel voor de vaststelling van de eerste herziening is vermeld dat die wijziging in de zomer van 2022 is doorgevoerd. Dat was mede nadat er vragen werden gesteld over de (te onduidelijke) regeling voor de functie bed and breakfast. Het gevolg hiervan was wel, zoals wordt opgemerkt, dat er een maximum oppervlak van 50 m² van toepassing werd. Volledigheidshalve merken wij op dat reeds in Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, in het algemene deel, is toegelicht dat de regeling voor nevenfuncties volgens de nieuwe systematiek in het plan zou worden opgenomen. In het vorige bestemmingsplan werd een bed and breakfast als nevenfunctie gezien.

De stelling van reclamant dat voor woningen en voor bijgebouwen in totaal 200 m² aan bed and breakfast was toegestaan, komt niet helemaal overeen met hoe de regeling in de tweede herziening van het plan Landelijk gebied 2007 was opgenomen. In de tabel van artikel 26 van dat plan is vastgelegd dat een bed and breakfast toelaatbaar was via een vrijstelling, dat was dus geen recht. Voor de goede orde merken wij op dat het perceel van reclamant in dat plan was bestemd als "Dagrecreatieve doeleinden (dR)" met de subbestemming "viskwekerij (dRvi)". Op gronden met die bestemming werden in het geheel geen bed and breakfasts toegelaten.

h) De reactie op de ingediende zienswijze en het vastgestelde plan dat als versie BP01 raadpleegbaar was, hebben bij reclamant het vertrouwen opgewekt dat een bed and breakfast van circa 100 m² vergunningvrij kon worden gerealiseerd. De bed and breakfast is

dan ook zo uitgevoerd. Pas bij een controle van het gereedkomen van het bijgebouw kwam naar voren dat de ruimte groter is dan 50 m² en werd reclamant gewezen op de in het plan doorgevoerde wijziging. Verzocht wordt om nader toe te lichten waarom de gemeente een strenger beleid is gaan voeren ten aanzien van het oppervlak van een bed and breakfast. In geen van de stukken wordt gemotiveerd waarom het oppervlak is aangepast van 200 m² in 50 m², aldus reclamant.

Reactie

Zoals hiervoor is aangegeven, is het oppervlak voor een bed and breakfast niet aangepast van 200 m² naar 50 m², dat ligt iets genuanceerder. Bij recht mocht een bed and breakfast in een woning 100 m² groot zijn, de andere 100 m² in een bijgebouw kon toegestaan worden door middel van een vrijstelling/afwijking. Aannemelijk was dat de maat van 100 m² in een woning eigenlijk nooit werd benut en daarmee veel te ruim was voor die functie. Door de bed and breakfast functie in de bepalingen omtrent beroeps- en bedrijfsuitoefening op te nemen is er een meer uniforme regeling gekomen voor deze functies.

De stelling van reclamant dat hij op basis van het plan Landelijk gebied, waarvan de IMRO code eindigde op BP01, mocht vertrouwen dat een bed and breakfast met een oppervlak van 100 m² vergunningsvrij zou zijn, wordt niet nader onderbouwd. Dat zou erg toevallig zijn geweest, die versie van het plan was slechts enkele dagen raadpleegbaar via ruimtelijkeplannen.nl. Het plan Landelijk gebied was op dat moment niet in werking getreden en vormde dus nog geen vaststaand kader om een initiatief aan te toetsen.

i) Daarnaast vraagt reclamant zich af of de genoemde beleidswijziging via de juiste procedure tot stand is gekomen. Dergelijke wijzigingen hebben aanzienlijke rechtsgevolgen, zodat belanghebbenden de gelegenheid hadden moeten krijgen om hierop te reageren. Die stap is achterwege gelaten.

Reactie

De genoemde wijziging is uiteindelijk vastgelegd in het bestemmingsplan Eerste herziening bestemmingsplan Landelijk gebied, dat op 7 februari 2023 is vastgesteld. Dit besluit is genomen nadat de voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dit de gemeenteraad van Lopik in overweging had gegeven. Het was voor reclamant mogelijk om hiertegen beroep in te stellen bij de Raad van State.

j) Verzocht wordt om, in lijn met de positieve beantwoording van de zienswijze op het plan Landelijk gebied, voor het perceel Dorp 89 een aanduiding 'bed and breakfast' met bijbehorende regeling op te nemen voor het bijgebouw. Zodoende wordt de gerealiseerde en goed functionerende bed and breakfast gelegaliseerd.

Reactie

Conform de beantwoording van de zienswijze die was ingediend op het ontwerpbestemmingsplan Landelijk gebied, zijn wij bereid om op het perceel Dorp 89 te Polsbroek een grotere bed and breakfast toe te staan. In die beantwoording staat geen omvang, maar wel een verwijzing naar de regeling voor nevenactiviteiten waarin een maximum oppervlak van 100 m² stond. Voorgesteld wordt om een nieuw artikel 24.1 sub af op te nemen met de volgende regel: "een bed and breakfast met een oppervlak van 100

m², uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bed and breakfast'. Vanzelfsprekend dient die aanduiding te worden opgenomen voor de bestaande bed and breakfast achter de woning op het perceel Dorp 89 te Polsbroek. Voorts dient de nummering van artikel 24.1 hierop te worden aangepast.

Conclusie

Wij stellen voor de zienswijze van reclamant 2 gedeeltelijk gegrond te verklaren. In artikel 24.1 dient een nieuw sub af te worden opgenomen met de volgende regel: "een bed and breakfast met een oppervlak van 100 m², uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bed and breakfast'. Die aanduiding wordt opgenomen voor de bed and breakfast op het perceel Dorp 89 te Polsbroek.

Reclamant 3

a) Reclamant heeft een loon- en verhuurbedrijf dat is gevestigd op het perceel Lopikerweg Oost 34a. Om verschillende redenen heeft reclamant beroep ingesteld tegen het op 8 maart 2022 vastgestelde plan. Niettemin, er heeft ook overleg met de gemeente plaatsgevonden om voor een aantal kwesties tot een oplossing te komen. Zodoende is in het ontwerpbestemmingsplan het feitelijk aanwezige oppervlak aan bedrijfsbebouwing (1.375 m²) vastgelegd en zijn de bouwgrenzen in overeenstemming gebracht met de eigendomsgrenzen.

Reactie

Zoals reclamant aangeeft, is door reclamant om verschillende redenen beroep ingesteld tegen het bestemmingsplan Landelijk gebied, maar zijn wij ook met elkaar in overleg getreden om tot een mogelijke oplossing van het geschil te komen. In augustus 2024 is met reclamant overeenstemming bereikt over een voorgenomen herinrichting van het perceel Lopikerweg Oost 34a.

b) Opgemerkt wordt dat het perceel dat kadastraal bekend staat als G 1412 zowel aan de noordzijde als aan de westzijde gedeeltelijk in de bestemming Bedrijf ligt, terwijl dat perceel geen eigendom is van reclamant. Verzocht wordt om de bestemming van het perceel G 1412 te veranderen in Wonen.

Reactie

Voor het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Lopik, sectie G, nummer 1412, met het adres Lopikerweg Oost 36, is inderdaad deels een bestemming Bedrijf opgenomen. Zowel aan de noordzijde als aan de westzijde (een smalle strook) is dat het geval. Conform het verzoek van reclamant passen wij de bestemming van die gronden aan in Wonen.

c) Verder vraagt reclamant aandacht voor de opslag aan de noordzijde en aan de noordwestzijde, waar de gronden zijn bestemd als Agrarisch. Die opslag vindt al jaren plaats. Ondanks dat is verzocht om die opslag positief te bestemmen, is dat niet gedaan. Reclamant doet wederom het verzoek die opslag positief te bestemmen en wijst erop dat bij andere percelen wel is besloten om opslag te legaliseren. Genoemd worden de adressen Lopikerweg Oost 6a en Lopikerweg West 24 te Lopik. Voorts wordt gewezen op agrarische bouwvlakken die een aanduiding mest- en voeropslag hebben gekregen en agrarische percelen die als Tuin zijn bestemd, zoals achter het perceel Lopikerweg West 26. In het

kader van een goede ruimtelijke ordening kan reclamant niet plaatsen waarom zijn perceel niet overeenkomstig het feitelijk gebruik kan worden bestemd.

Reactie

Gelijk zoals reclamant opmerkt, zijn de gronden aan de achterzijde van het perceel Lopikerweg Oost 34a bestemd als Agrarisch, maar al jaren in gebruik voor opslagdoeleinden. Het klopt dat reclamant eerder heeft verzocht om die opslag positief te bestemmen en dat wij daaraan geen medewerking hebben verleend. Wij verwijzen daarvoor naar de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, nummer 71. Daaruit blijkt ook dat de bereidheid is uitgesproken om medewerking te verlenen aan een bestemmingswijziging, mits een concreet voorstel voor een kwaliteitsverbetering zou worden ingediend. Daarvan was toen nog geen sprake. Inmiddels ligt er evenwel een nieuw en concreet voorstel voor een herontwikkeling die zal leiden tot de gewenste kwaliteitsverbetering. Op basis van die inrichtingsschets en de gesprekken die met reclamant hebben plaatsgevonden, zal de bestemming voor het perceel Lopikerweg Oost 34a worden aangepast.

Dat reclamant verwijst naar andere adressen waar bij de vaststelling van het plan een andere keuze is gemaakt, vatten wij op als een beroep op het gelijkheidsbeginsel. Het is echter een gegeven dat aan de meeste verzoeken om strijdig gebruik te legaliseren geen medewerking is verleend en dat in de situaties waarin dat wel is gebeurd, er een zorgvuldige afweging heeft plaatsgevonden. Factoren die daarbij een rol hebben gespeeld waren de omvang van het strijdige gebruik, het al dan niet aanwezig zijn van landschappelijke inpassing en de impact op het open agrarische landschap. In de door reclamant genoemde gevallen kon gemotiveerd worden dat het aanvaardbaar was om tot legalisatie over te gaan, terwijl wij dat voor het perceel van reclamant niet aanvaardbaar vonden. In die zin was er geen sprake van gelijke gevallen die gelijk behandeld dienen te worden. Nu wij alsnog overeenstemming hebben bereikt over een herontwikkeling van het perceel Lopikerweg Oost 34a, is deze kwestie wat ons betreft opgelost.

d) Wat betreft de motivering van het oppervlak van 1.375 m², in paragraaf 3.2.4 van de plantoelichting, merkt reclamant op dat die zo niet tot stand had mogen komen. Bij het buurperceel is namelijk 400 m² aan oppervlak in mindering gebracht, terwijl uit de Nota inspraak blijkt dat daar 825 m² bestemd diende te worden. De 400 m² aan bebouwing die bij reclamant niet was bestemd, is feitelijk echter al langere tijd aanwezig, wat wordt bevestigd door een brief van de gemeente Lopik van 18 mei 2006. Verzocht wordt om de plantoelichting en de planverbeelding aan te passen.

Reactie

Reclamant merkt terecht op dat de 400 m² aan bebouwing niet in mindering had moeten worden gebracht bij het buurperceel. Het betreft een gebouw dat al langere tijd aanwezig is, maar nooit is betrokken bij het maximum oppervlak aan bebouwing. Het meer hobbymatige gebruik van het gebouw, te weten een museale functie voor oude trekkers en machines, heeft daar vermoedelijk aan bijgedragen.

e) Reclamant geeft aan dat de regeling voor buitenopslag niet helder is. Uit artikel 2.25 van de planregels blijkt dat het opslaan van goederen voor de normale bedrijfsvoering is toegestaan, alleen een nevenactiviteit lijkt dan weer geen normale bedrijfsvoering te zijn

(zie artikel 5.1 onder a). Hoewel bestaande buitenopslag wordt toegestaan, zie het bepaalde in artikel 36.1 onder b, is het onduidelijk wat onder bestaande buitenopslag wordt verstaan. Om discussies hierover te voorkomen, doet reclamant het verzoek om voor het gehele perceel een aanduiding 'opslag' op te nemen.

Reactie

Voor de lopende beroepsprocedure(s) over het plan Landelijk gebied heeft de Stichting Advisering Bestuursrechtspraak een advies uitgebracht aan de Raad van State. Een generiek punt in het advies betreft de regeling voor buitenopslag, waarover meerdere partijen beroep hebben ingesteld.

Anders dan reclamant betoogt, heeft de STAB geconcludeerd dat de regeling voor buitenopslag toepasbaar is en bestaande buitenopslag respecteert. Het is ook niet nodig om gronden te voorzien van een aanduiding 'opslag'.

Conclusie

Wij stellen voor de zienswijze van reclamant 3 gedeeltelijk gegrond te verklaren. Ten eerste dient het gehele perceel Lopikerweg Oost 36 te worden bestemd als Wonen. Ten tweede dient de maximum oppervlakte van bebouwing op het aangrenzende bedrijfsp perceel te worden aangepast van 425 m² in 825 m².

Reclamant 4

a) Reclamant geeft aan dat de boerderijwoning aan de Lopikerweg West 66 is opgenomen op de cultuurhistorische waardenkaart. In 2021 en 2022 heeft er echter totale nieuwbouw plaatsgevonden, zodat opname op de waardenkaart niet meer relevant is. Verzocht wordt om het perceel van de waardenkaart te verwijderen.

Reactie

Gelijk zoals reclamant aangeeft, is ter plaatse van de (oude) boerderijwoning op het perceel Lopikerweg West 66 in 2021/2022 een nieuwe bedrijfswoning gerealiseerd. Hoewel de Cultuurhistorische Waardenkaart gemeente Lopik geen deel uitmaakt van het bestemmingsplan, zullen wij het perceel van de waardenkaart verwijderen en de raad hiervan in kennis stellen.

b) Daarnaast wordt opgemerkt dat voor het perceel een vergunningaanvraag loopt om de woning om te zetten naar een plattelandswoning. Die procedure is nagenoeg afgerond. In het bestemmingsplan Landelijk gebied hebben percelen die als plattelandswoning in gebruik zijn hiervoor een aanduiding gekregen. Verzocht wordt om het perceel Lopikerweg West 66, te weten het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Lopik, sectie G, nummers 168 en 2584, te voorzien van zo'n aanduiding.

Reactie

Gelijk zoals reclamant aangeeft, is voor het perceel Lopikerweg West 66 een vergunning verleend voor een plattelandswoning. Dat besluit is op 15 september 2023 bekendgemaakt. Conform de systematiek van het bestemmingsplan Landelijk gebied dient voor het perceel Lopikerweg West 66 een aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning' te worden opgenomen.

Conclusie

Wij stellen voor de zienswijze van reclamant 4 gegrond te verklaren. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan dient het perceel Lopikerweg West 66, kadastraal bekend als gemeente Lopik, sectie G, nummers 168 en 2584, te worden voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning'. Het college van burgemeester en wethouders zal het perceel Lopikerweg West 66 van de Cultuurhistorische Waardenkaart gemeente Lopik verwijderen.

Reclamant 5

Reclamant heeft gezien dat voor het perceel Lopikerweg Oost 198c een aanduiding 'opslag' is opgenomen op de planverbeelding. Hoewel die wijziging tegemoet komt aan het verzoek van reclamant, zoals dat in beide beroepsprocedures aan de orde is gesteld, kan reclamant pas akkoord gaan met deze planregeling wanneer de verantwoordelijk wethouder bevestigt dat alle zaken die zich tijdens de inspectie van 18 juli 2022 op het terrein bevonden onder die aanduiding vallen. Dan zijn die zaken namelijk gelegaliseerd en hoeven er geen nieuwe handhavingsszaken te volgen.

Reactie

In het ontwerpbestemmingsplan is voor het gehele perceel Lopikerweg Oost 198c een aanduiding 'opslag' opgenomen. Het door reclamant ingediende beroepschrift tegen het plan Landelijk gebied evenals de nadien met reclamant gevoerde correspondentie gaven hiertoe aanleiding. Hoewel wij hebben verondersteld dat hiermee volledig tegemoet gekomen zou worden aan het verzoek van reclamant, blijkt uit de zienswijze en de latere gesprekken met reclamant dat er nog meer wensen zijn.

Gelet op het verslag van de Stichting Advisering Bestuursrechtspraak van 30 april 2024, dat is uitgebracht in de beroepsprocedure over het plan Landelijk gebied, zijn wij van mening dat de bestaande buitenopslag op het perceel Lopikerweg Oost 198c positief is bestemd. Als gevolg van de wijzigingen in de regels over buitenopslag, die door middel van de eerste herziening van het plan Landelijk gebied alsnog zijn vastgesteld, was het zelfs niet nodig om een aanduiding 'opslag' op de planverbeelding weer te geven. Vanwege de historie van eerdere handhavingsszaken en de steeds wisselende opslag van materialen op het perceel Lopikerweg Oost 198c, leek het ons opportuun om die aanduiding toch op te nemen. Wat ons betreft kan die ook blijven staan.

Het verzoek van reclamant om voor alle zaken die zich tijdens de inspectie van 18 juli 2022 op het terrein bevonden uit te spreken dat die niet zullen worden gehandhaafd, gaat verder dan de beoogde planregeling en wat met reclamant is besproken. Zo is de loods in de noordwesthoek van het perceel zonder vergunning met circa 150 m² vergroot en staan in de zuidoosthoek van het terrein al jaren (geschakelde) units die aangemerkt kunnen worden als een bouwwerk dan wel een gebouw. Dat de units losgekoppeld en verplaatst kunnen worden doet hier niet aan af. Het is geenszins de bedoeling en, mede gelet op het verstedelijkingsverbod voor het landelijk gebied, niet mogelijk om ter plaatse meer bedrijfsbebouwing toe te staan. Aan het laatste verzoek van reclamant komen wij dus niet tegemoet.

Conclusie

Wij stellen voor de zienswijze van reclamant 5 ongegrond te verklaren.

Reclamant 6

a) Reclamant is gevestigd op het perceel Benedeneind Noordzijde 396a en heeft eerder beroep ingesteld tegen het plan Landelijk gebied en de Eerste herziening bestemmingsplan Landelijk gebied. In de beroepschriften is naar voren gebracht dat het bouwvlak op het perceel Benedeneind Noordzijde 416 en 418 is verwijderd zonder motivering, terwijl reclamant het bouwvlak nodig heeft om te bouwen en voor opslag. Daarnaast is gesteld dat de regels voor buitenopslag onjuist c.q. onduidelijk zijn geformuleerd. Omdat aan deze beroepsgronden geen aandacht is besteed in het ontwerpbestemmingsplan, worden deze gronden als zienswijze ingediend met het verzoek deze alsnog te honoreren.

Reactie

Wij zijn bekend met de beroepschriften die namens reclamant zijn ingediend tegen het bestemmingsplan Landelijk gebied en de eerste herziening van dat plan. Hoewel wij enigszins begrijpen dat reclamant wederom argumenten naar voren brengt waarom de planregeling voor zijn percelen aangepast zou moeten worden, stellen wij ook vast dat dezelfde argumenten al zijn ingediend bij de Raad van State die nog een oordeel over het plan Landelijk gebied dient te geven. Daarnaast is in het ontwerpbestemmingsplan Tweede herziening bestemmingsplan Landelijk gebied geen wijziging aangebracht in de bestemmingen van de gronden van reclamant.

Ten aanzien van het verwijderen van het bouwvlak op het perceel Benedeneind Noordzijde 416 en 418 wijzen wij erop dat het bouwvlak, naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over het plan Landelijk gebied 2007, in de 2e herziening van dat plan is opgenomen. In de plantoelichting is, onder andere, het volgende gesteld:

“Met betrekking tot de kuilvoeropslag heeft de gemeente aangevoerd dat een kuilvoeropslag buiten het bouwvlak leidt tot verrommeling van het landschap en derhalve niet als zodanig is bestemd en onder het overgangsrecht is gebracht. De Afdeling geeft aan dat dan aannemelijk moet worden gemaakt dat de kuilvoeropslag binnen de planperiode zal worden verwijderd. Het is niet gebleken dat daar onderzoek naar is verricht.

De Afdeling besluit alsnog goedkeuring te onthouden aan het plandeel met de bestemming 'Agrarische doeleinden (A)' met de subbestemming 'grondgebonden veehouderij' (Av), voor zover toegekend aan het perceel Benedeneind Noordzijde, kadastraal bekend gemeente Lopik, sectie E, nummer 61.

Inhoud 2e herziening

Het is gebleken dat niet aannemelijk kan worden gemaakt dat de schapenstal en de kuilvoeropslag binnen de komende planperiode zullen worden verwijderd. Hoewel het hier geen volwaardig agrarisch bedrijf betreft, is de gemeente Lopik van mening dat het een agrarische functie betreft, die aansluit bij het beleid. Op de plankaart zal om de schuur en de kuilvoeropslag een strak bouwvlak worden gelegd, met de bestemming 'Agrarische doeleinden', met de subbestemming 'grondgebonden veehouderij' (Av) (b). Op de gronden

mag geen woning worden gebouwd. Hierbij zal ook de nadere aanwijzing (zw) (zonder woning) worden opgenomen.”

Oftewel in het bestemmingsplan Landelijk gebied 2007 was het bouwvlak niet opgenomen, pas na uitspraak van de Raad van State is dat alsnog gedaan. De belangrijkste reden daarvoor was dat niet aannemelijk kon worden gemaakt dat de opslag zou worden verwijderd.

Hoewel uit de fotorapportage van de Stichting Advisering Bestuursrechtspraak, opgenomen als bijlage 20.2 bij het advies van 30 april 2024 (foto's 4 en 5) kan worden opgemaakt dat de gronden in gebruik zijn voor buitenopslag voor het agrarisch bedrijf van reclamant, blijkt uit luchtfoto's van 2013, 2015, 2017, 2019, 2020, 2021 en 2022 dat de gronden minstens 10 jaar waren ingericht en werden gebruikt als weiland. In al die jaren vond er geen (agrarische) opslag plaats, die was dus verwijderd. Evenmin blijkt hieruit dat reclamant die gronden voor opslag of bebouwing nodig had. Kennelijk heeft reclamant er, pas nadat beroep was ingesteld bij de Raad van State, voor gekozen om de gronden wederom voor opslagdoeleinden in te richten en te gebruiken.

Op basis van de luchtfoto's komt het ons voor dat in 2022 terecht is besloten om niet langer een bouwvlak voor het perceel tussen Benedeneind Noordzijde 416 en 418 op te nemen. De agrarische opslag was al lange tijd niet meer aanwezig dan wel verwijderd. Er bestond dan ook geen aanleiding om dit in de tweede herziening te wijzigen. Daarnaast levert het wegbestemmen van het bouwvlakje zeker een bijdrage aan de bescherming van de landschappelijke openheid van het gebied die met de gebiedsaanduiding 'overige zone - agrarisch gebied met landschappelijke openheid' wordt beoogd.

Wat betreft de stelling dat de regels voor buitenopslag onjuist c.q. onduidelijk zijn geformuleerd, verwijzen wij naar de samenvatting en beantwoording van de zienswijze onder 7 sub i, aangezien de zienswijze van reclamant daarmee sterk overeenkomt.

b) Verder geeft reclamant aan dat de gemeente Lopik in overleg is getreden met andere partijen die beroep hadden ingesteld. Met reclamant is evenwel geen contact opgenomen, terwijl reclamant openstaat voor een passende oplossing. Gevraagd wordt of alsnog overleg mogelijk is.

Reactie

Gelijk zoals reclamant aangeeft, hebben wij met een aantal partijen die beroep hadden ingesteld contact opgenomen om te bekijken of er een passende oplossing mogelijk zou zijn. Verschillende overwegingen gaven aanleiding om zulke gesprekken aan te gaan. Wij begrijpen zonder meer dat reclamant eveneens openstond voor een overleg, maar wij zagen geen aanleiding om met reclamant verder te praten over de planregeling.

Conclusie

Wij stellen voor de zienswijze van reclamant 6 ongegrond te verklaren.

Reclamant 7

a) Reclamant heeft eerder beroep ingesteld tegen het bestemmingsplan Landelijk gebied en de eerste herziening daarvan. De beide beroepschriften maken onderdeel uit van de zienswijze. Omdat in het ontwerpbestemmingsplan geen aandacht is besteed aan de beroepsgronden en niet tegemoet is gekomen aan het ingestelde beroep, worden die gronden nu als zienswijze naar voren gebracht.

Reactie

Wij zijn bekend met de beroepschriften die namens reclamant zijn ingediend tegen het bestemmingsplan Landelijk gebied en de eerste herziening van dat plan. Hoewel wij enigszins begrijpen dat reclamant wederom argumenten naar voren brengt waarom de planregeling voor een aantal percelen aangepast zou moeten worden, stellen wij ook vast dat dezelfde argumenten al zijn ingediend bij de Raad van State die nog een oordeel over het plan Landelijk gebied dient te geven. Daarnaast is in het ontwerpbestemmingsplan Tweede herziening bestemmingsplan Landelijk gebied geen enkele wijziging aangebracht in de bestemmingen van de gronden van reclamant.

b) Ten aanzien van een perceel gelegen ten zuiden van de kruising van de Nicolaas Catsweg en de M.A. Reinaldaweg te Lopik merkt reclamant op dat aan die gronden ten onrechte een agrarische bestemming is toegekend. Het bestaande gebruik als boomkwekerij is hierdoor niet toegestaan.

Reactie

Over het door reclamant bedoelde perceel, dat kadastraal bekend staat als gemeente Lopik, sectie G, nummer 1110 heeft reclamant eerder een zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan Landelijk gebied. Als reactie op die zienswijze, opgenomen onder nummer 114 van de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, is het volgende aangegeven:

“Het door reclamant bedoelde perceel is in het geldende bestemmingsplan Landelijk gebied reeds bestemd als Agrarische doeleinden, vallend onder zone 1 (Agrarisch gebied met landschappelijke openheid). Het gebruik van het perceel voor de opslag van materialen ten behoeve van het telen van fruit en het kweken van planten is hierin niet toegestaan. Niettemin, in 2009 is gebleken dat het gebruik van 790 m² van het terrein onder het overgangsrecht viel. Dat is bevestigd met een brief van de gemeente, waarin het overgangsrecht is benoemd. In artikel 43 lid 3 van de regels van het geldende bestemmingsplan is echter ook bepaald dat als het strijdige gebruik voor meer dan één jaar wordt onderbroken, het verboden is om het gebruik daarna te (laten) hervatten. Het overgangsrecht is er immers op gericht om de met het plan strijdige situaties te doen beëindigen. Aan de hand van luchtfoto's hebben kunnen vaststellen dat het strijdige gebruik vanaf 2015 niet meer wordt uitgeoefend. Daarnaast hebben wij op 14 juli 2021 een perceelscontrole laten uitvoeren, waarin is gerapporteerd dat het hele perceel is overwoekerd en dat veel oud materiaal ligt opgeslagen. Hiermee staat genoegzaam vast dat het strijdige gebruik al lange tijd niet meer wordt uitgeoefend en dat reclamant geen beroep kan doen op het overgangsrecht. Voor een aanpassing van de bestemmingsregeling bestaat geen aanleiding.”

In 2022 heeft de raad dus gemotiveerd weerlegd dat geen sprake was van bestaand gebruik als boomkwekerij dat positief bestemd had moeten worden. Uit de luchtfoto's en de in 2021 uitgevoerde perceelcontrole valt genoegzaam af te leiden dat het gebruik onderbroken is geweest dan wel lange tijd niet meer aanwezig was.

Het advies van de Stichting Advisering Bestuursrechtspraak (STAB) van 30 april 2024 komt tot dezelfde slotsom. Weliswaar worden enkele kleine kanttekeningen geplaatst bij de luchtfoto's, doch de STAB rondt het advies uiteindelijk af met de uitspraak dat het de STAB voorkomt dat het gebruik ten behoeve van een kwekerij niet ononderbroken heeft plaatsgevonden. Oftewel, er bestaat geen aanleiding om een gebruik als boomkwekerij of fruitteelt te bestemmen.

c) Gesteld wordt dat het bestaande gebruik onder het overgangsrecht valt en positief bestemd dient te worden, aangezien het niet is toegestaan om het gebruik een tweede maal onder het overgangsrecht te brengen. Ten tijde van de inwerkingtreding van het vorige plan Landelijk gebied (2007) was het perceel in gebruik voor bosbouw/kwekerij en fruitteelt. Voor een oppervlak van 790 m² heeft de gemeente dat ook erkend. Reclamant ziet niet in waarom dat niet voor de rest van het perceel zou gelden en stelt subsidiair dat ten minste 790 m² positief bestemd moet worden.

Reactie

In onze reactie onder sub b is uitgebreid ingegaan op de stelling van reclamant dat het gebruik nog onder het overgangsrecht zou vallen. Daarvan is geen sprake. Dat in het kader van een handavingsprocedure is erkend dat 790 m² toen wel onder het overgangsrecht viel, maakt dit niet anders, aangezien het strijdige gebruik langere tijd onderbroken is geweest. De luchtfoto's en de perceelcontrole bevestigen dat beeld. Het overgangsrecht heeft daarmee aan zijn doel voldaan, namelijk om de feitelijke situatie weer in overeenstemming te brengen met de planregeling zoals die al was opgenomen in het plan Landelijk gebied 2007. Aldus kan ook niet gesteld worden dat het gebruik voor een tweede keer onder het overgangsrecht is gebracht.

d) Reclamant vindt het in strijd met een goede ruimtelijke ordening om de kwekerij niet positief te bestemmen. In het kader van de ruilverkaveling is dit perceel namelijk bewust aangewezen als vervangende locatie. Dit had onderkend moeten worden door een bestemming 'bomenteelt' en 'fruitteelt' op te nemen.

Reactie

De keuze om geen bestemming 'bomenteelt' en/of 'fruitteelt' op te nemen is reeds in 2007 gemaakt. In die zin is de regeling zoals die is opgenomen in het plan Landelijk gebied en de tweede herziening daarvan een voortzetting van planologisch beleid dat meer dan 15 jaar geleden is ingezet. Verder wijzen wij er op dat het perceel gelegen is in een gebied waarvoor de gebiedsaanduiding 'overige zone - agrarisch gebied met landschappelijke openheid' van toepassing is. Een boomkwekerij of fruitteelt op deze gronden doet afbreuk aan het te beschermen open weidelandschap dan wel de landschappelijke openheid en achten wij zodoende niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

e) Onder het vorige bestemmingsplan was het perceel bestemd als Agrarische doeleinden, grondgebonden veehouderij. Die bestemming lijkt te zijn beperkt met als gevolg dat er

geen dieren gehouden mogen worden. Die beperking vloeit voort uit de opzet van artikel 3 van de planregels, aangezien hier geen aanduiding is opgenomen. Afgevraagd wordt of dit wel de bedoeling van de raad is geweest.

Reactie

Reclamant merkt terecht op dat in de aanhef van artikel 3.1 van de planregels een regeling voor algemeen toegelaten agrarisch gebruik ontbreekt. De wijze waarop artikel 3 van de planregels is geredigeerd, in combinatie met de plansystematiek om de verschillende vormen van agrarisch gebruik specifiek vast te leggen, is hieraan debet. Tijdens het onderzoek door de Stichting Advisering Bestuursrechtspraak is ook op deze tekortkoming gewezen (zie bijvoorbeeld p. 42 van het advies van 30 april 2024) en hebben wij de STAB laten weten dat het een omissie betreft. Er dient in artikel 3.1 van de planregels te worden bepaald dat algemeen agrarisch gebruik, zoals het telen van gewassen en het houden van dieren, is toegestaan. Voorgesteld wordt om de aanhef van artikel 3.1 van de planregels als volgt te formuleren: “De voor ‘Agrarisch’ aangewezen gronden zijn bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten, waarbij geldt dat:”. Aanvullend hierop dienen de bepalingen van artikel 3.1 onder a tot en met ax van de planregels al dan niet tekstueel te worden aangepast, zodat die bepalingen goed aansluiten op de aanhef van artikel 3.1.

f) Voor het perceel van reclamant is wel de aanduiding ‘overige zone - agrarisch gebied met landschappelijke openheid’ opgenomen. Op grond van artikel 3.1 onder a mag dan alleen akkerbouw- en vollegrondstuinbouw plaatsvinden als daarvoor een aanduiding is weergegeven, wat evenwel niet het geval is. Dat zou betekenen dat het perceel een agrarische bestemming heeft, maar niet voor agrarische doeleinden gebruikt mag worden. Of is het gebruik als grasland en weiland hoe dan ook toegestaan op basis van artikel 3.1 onder ao van de regels?

Reactie

Het is natuurlijk niet de bedoeling geweest om voor gronden een bestemming Agrarisch aan te wijzen die vervolgens in de weg zou staan aan een normaal agrarisch gebruik, zoals het telen van gewassen en het houden van vee. Dit is enkel een gevolg van de wijze waarop artikel 3.1 van de planregels is opgesteld, terwijl wij hier in de praktijk (het plan Landelijk gebied is twee jaar geleden in werking getreden) nimmer tegenaan zijn gelopen. De planregeling werkt, in zekere zin gaat het dus om een formeel issue. Om mogelijke discussies hierover te voorkomen, is in onze reactie onder 7 sub e een voorstel opgenomen om deze omissie te verhelpen.

g) Ten aanzien van het perceel Zuidzijdseweg 208a te Polsbroekerdam merkt reclamant op dat een detailhandelsbestemming toegekend dient te worden naast de bedrijfsbestemming voor groothandel. De bestaande situatie dient positief te worden bestemd.

Reactie

Al in mei/juni 2019 heeft reclamant een inspraakreactie ingediend op het voorontwerp bestemmingsplan. In die reactie is gevraagd om een passende bestemming voor de bedrijfsactiviteiten op te nemen die het functioneren niet belemmeren. Daarop is als volgt gereageerd (Nota Inspraak, onder nummer 225):

"In het geldende bestemmingsplan is het perceel van inspreker bestemd als "Bedrijfsdoeleinden, een groothandel van categorie 2". Die bestemmingsregeling bevat een combinatie van bedrijfsdoeleinden en detailhandelsdoeleinden. Met de in het voorontwerp opgenomen bestemming Bedrijf worden weliswaar de bedrijfsactiviteiten positief bestemd, doch de detailhandelsfunctie valt hier niet onder terwijl die functie overheersend lijkt. Gelet hierop stellen wij voor om een functieaanduiding hiervoor op te nemen".

Zodoende is in het ontwerpbestemmingsplan Landelijk gebied een functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - groothandel agrarisch aanverwant' opgenomen. Voorts is in de planregels bepaald dat hier een groothandel gericht op de agrarische sector is toegestaan. Wij hebben aangenomen dat reclamant zich hierin kon vinden, aangezien op deze specifieke regeling voor het perceel van reclamant geen zienswijze is ingediend. Het is vervelend dat pas na de vaststelling van het plan, in het beroepsschrift, aan de orde is gesteld dat die regeling niet zou volstaan.

Hoewel het vorige bestemmingsplan een combinatie van bedrijvigheid en detailhandel toestond en de in 2014 verleende omgevingsvergunning verschillende bewoordingen voor de locatie bevat, zowel "nieuwe bedrijfsbebouwing" als de "uitbreiding van een winkel", kunnen de bedrijfsactiviteiten van reclamant het beste aangemerkt worden als detailhandel. Dat wordt ook geconcludeerd in het advies van de Stichting Advisering Bestuursrechtspraak van 30 april 2024. In het overleg met de STAB hebben wij reeds aangegeven bereid te zijn om de bestemming aan te passen, wat in het advies van de STAB is vermeld. Verder is in een gesprek met een vertegenwoordiger van reclamant eveneens aangegeven dat een bestemming Detailhandel als passend wordt gezien.

Gelet op het vorenstaande stellen wij voor om de bestemming van het perceel Zuidzijdseweg 208a te wijzigen in Detailhandel. Daarmee sluit het plan beter aan bij de al jaren bestaande, feitelijke situatie. Vanwege de plansystematiek wordt tevens een functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - groothandel agrarisch aanverwant' opgenomen. Voor het aantal bedrijfswoningen (drie) en de bouwaanduiding (aangegebouwd) zullen de planregels aangepast worden.

h) De in het plan aangegeven functieaanduiding voor groothandel gericht op de agrarische sector leidt tot een beperking van de detailhandelsactiviteiten. Reclamant vermoedt dat die aanduiding onbedoeld is opgenomen.

Reactie

Anders dan reclamant vermoedt, is die aanduiding in 2021 bewust opgenomen, wat blijkt uit de hiervoor aangehaalde Nota Inspraak. Helaas is hier niet eerder op gereageerd en is het plan met die aanduiding vastgesteld. Zoals wij al hebben aangegeven, stellen wij voor om de bestemming Bedrijf te herzien in Detailhandel.

i) Reclamant stelt dat de regels omtrent buitenopslag onjuist of onduidelijk zijn geformuleerd.

Reactie

Het is ons bekend dat de planregeling voor buitenopslag vragen oproept en dat meerdere partijen hierover beroep hebben ingesteld bij de Raad van State. In het ontwerp-

bestemmingsplan zijn echter geen wijzigingen aangebracht in de regeling zoals die met de eerste herziening van het plan, op 7 februari 2023, is vastgelegd.

Over het onderwerp buitenopslag heeft de Stichting Advisering Bestuursrechtspraak (STAB) op 30 april 2024 een advies uitgebracht. In de samenvatting van dat advies (p. 8) is het volgende aangegeven:

“Uit de begripsomschrijvingen en de algemene gebruiksregels volgt volgens STAB dat bestaande en tot de normale bedrijfsvoering ten dienste staande buitenopslag niet strijdig is met de bestemmingen en dus in principe overal is toegestaan. Buitenopslag die niet tot de normale bedrijfsvoering behoort, maar bijvoorbeeld tot een nevenfunctie moet worden gerekend, is alleen toegestaan als het bestaande, legale buitenopslag betreft of als die plaatsvindt op gronden met de functieaanduiding ‘opslag’.”

Gelet op het door de STAB gegeven advies, zijn wij van mening dat de in het plan opgenomen regeling voor buitenopslag werkbaar is en voldoende waarborgen biedt voor onder andere de buitenopslag die legaal aanwezig is op het perceel van reclamant. De stelling van reclamant dat de regels onjuist of onduidelijk zijn, volgen wij dan ook niet. Evenmin zien wij in welk belang reclamant nog heeft om dit onderwerp ter discussie te stellen, want de planregeling respecteert de bestaande buitenopslag.

Conclusie

Wij stellen voor de zienswijze van reclamant 7 gedeeltelijk gegrond te verklaren. Voorgesteld wordt allereerst om de aanhef van artikel 3.1 van de planregels als volgt te formuleren: “De voor ‘Agrarisch’ aangewezen gronden zijn bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten, waarbij geldt dat:”. Aanvullend hierop dienen de bepalingen van artikel 3.1 onder a tot en met ax van de planregels al dan niet tekstueel te worden aangepast. Ten tweede stellen wij voor om de bestemming van het perceel Zuidzijdseweg 208a te wijzigen in Detailhandel. Vanwege de plansystematiek wordt tevens een functieaanduiding ‘specifieke vorm van detailhandel - groothandel agrarisch aanverwant’ opgenomen. Voor het aantal bedrijfswoningen (drie) en de bouwaanduiding (aaneengebouwd) dienen de planregels aangepast worden.

Reclamant 8

a) Reclamanten hebben eerder beroep ingesteld tegen het bestemmingsplan Landelijk gebied en de eerste herziening daarvan. De beide beroepschriften maken onderdeel uit van de zienswijze. Omdat in het ontwerpbestemmingsplan geen aandacht is besteed aan de beroepsgronden en niet tegemoet is gekomen aan het ingestelde beroep, worden die gronden nu als zienswijze naar voren gebracht.

Reactie

Wij zijn bekend met de beroepschriften die namens reclamanten zijn ingediend tegen het bestemmingsplan Landelijk gebied en de eerste herziening van dat plan. Hoewel wij enigszins begrijpen dat reclamanten wederom argumenten naar voren brengen waarom de planregeling voor een aantal percelen aangepast zou moeten worden, stellen wij ook vast dat dezelfde argumenten al zijn ingediend bij de Raad van State die nog een oordeel over het plan Landelijk gebied dient te geven. Daarnaast is in het ontwerpbestemmingsplan

Tweede herziening bestemmingsplan Landelijk gebied geen enkele wijziging aangebracht in de bestemmingen van de gronden van reclamanten.

b) Ten aanzien van het perceel Lekdijk West 55/55a stellen reclamanten dat het bestemmingsvlak voor de bedrijfsactiviteiten van het loon- en verhuurbedrijf dient te worden vergroot. Reclamanten hebben namelijk meer en groter materieel nodig voor dezelfde werkzaamheden. Ook is het van belang om zaken als grond, zand en stenen tijdelijk op te slaan en is er manoeuvreerruimte nodig.

Reactie

Reclamanten hebben eerder een zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan Landelijk gebied. In de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen zijn die zienswijzen onder de nummers 57 en 58 samengevat en beantwoord. Als reactie op het verzoek om de bestemming voor de bedrijfsactiviteiten te vergroten is het volgende aangegeven:

“Gelijk zoals reclamant aangeeft, is in de inspraakreactie gevraagd om een uitbreiding van de bestemming Bedrijf richting de Tiendweg. In de Nota van Inspraak hebben wij de volgende reactie gegeven:

“Voor het bedrijf van inspreker is een bestemming Bedrijf opgenomen, voorzien van een aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1'. Tevens is een maximum bebouwd oppervlak van 1.105 m² aangegeven. Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan is de bestemming Bedrijf wat vergroot, namelijk aan de westzijde en aan de achterzijde. Op basis van artikel 35.1 sub b van de planregels is buitenopslag ten dienste van de bestemming binnen het bouwperceel bij uitzondering toegestaan. Hoofddregel is immers dat buitenopslag in het landelijk gebied, vanwege de ruimtelijke impact, niet aanvaardbaar wordt geacht. Hoewel wij begrijpen dat inspreker voor zijn bedrijfsvoering meer behoefte heeft aan ruimte voor (buiten)opslag, ligt het perceel van inspreker al ver in het open agrarisch landschap en is sprake van een rommelige situatie. Bovendien constateren wij dat achter het perceel van inspreker, tot aan de Tiendweg, de gronden deels zijn verhard en allerlei goederen worden opgeslagen terwijl voor dat perceel een bestemming Agrarisch geldt. Kortom, de huidige situatie komt rommelig over en is voor een groot deel in strijd met zowel het geldende als het toekomstige bestemmingsplan. Dit in ogenschouw nemend achten wij het niet aanvaardbaar om op het perceel Lekdijk West 55 meer buitenopslag toe te staan.”

Naar aanleiding van deze zienswijze hebben wij gecontroleerd of de bestemming Bedrijf aan de achterzijde is vergroot ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Wij stellen vast dat die beoogde, beperkte uitbreiding niet goed is verwerkt in de planverbeelding. Omdat wij eerder hebben aangegeven dat de bestemming Bedrijf enigszins is vergroot en wij dat nog ruimtelijk aanvaardbaar achten, stellen wij voor om dat alsnog goed op de planverbeelding in te tekenen. Het gaat om een uitbreiding van 20 meter aan de achterzijde van het bouwvlak van de bestemming Bedrijfsdoeleinden (B) zoals die in het geldende plan is opgenomen. Aanvullend wordt erop gewezen dat het maximum oppervlak is aangepast van 1.070 m² in 1.105 m². Tenslotte is gebleken dat per abuis de specifieke aanduiding voor de toegestane bedrijfsactiviteiten niet is opgenomen. Gelet op de ruimtelijke situatie achten wij het wenselijk dat een aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – loonbedrijf van categorie 3.1' wordt opgenomen, conform het geldende plan.

Voor de goede orde merken wij op dat de door ons gegeven reactie, met name de opmerking dat achterop het perceel sprake is van een rommelige situatie, onze beoordeling van de feitelijke situatie is. Het terrein en de opslag van goederen, machines en materialen heeft een aanmerkelijke negatieve ruimtelijke uitstraling op de directe omgeving.”

Gesteld kan worden dat wij in 2022 (en eerder) zorgvuldig naar de situatie hebben gekeken en dat wij het verzoek om de bestemming Bedrijf te vergroten gemotiveerd hebben afgewezen. Voorts is in de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen een algemene toelichting gegeven over uitbreidingen van niet agrarische bedrijven in het landelijk gebied (p. 11/13). Uit die toelichting kan opgemaakt worden dat uitbreiding van het bedrijf van reclamant, op het perceel Lekdijk West 55a, niet past in het ruimtelijk beleid van de gemeente. In hetgeen reclamanten nu in de zienswijze naar voren hebben gebracht, te weten dat er meer ruimte nodig is, zien wij geen reden om ons eerdere standpunt te heroverwegen.

c) Voor een goed een passende exploitatie van het loon- en verhuurbedrijf is het volgens reclamanten noodzakelijk dat verkeer - in beperkte mate - kan uitwegen op de Tiendweg. Deze uitrit is al jaren aanwezig en mag gebruikt worden voor het uitvoeren van agrarische werkzaamheden.

Reactie

Ook hieromtrent is op het ontwerpbestemmingsplan Landelijk gebied een zienswijze ingediend. Daarop is de volgende reactie gegeven:

“Het perceel Lekdijk West 55/55a heeft van oorsprong een ontsluiting aan de voorzijde op de Lekdijk West. Op basis van die ontsluiting en de inrichting van het perceel heeft het bedrijf van reclamant zich in de loop van tijd verder ontwikkeld, wat niet tot onaantoonbare situaties heeft geleid. Een extra ontsluiting op de Tiendweg past niet in het ruimtelijk beleid van de gemeente Lopik en is niet mogelijk. Verwezen wordt ook naar de algemene toelichting over de uitbreiding van niet agrarische bedrijven, waarin is aangegeven dat extra verkeer op de Tiendweg wordt uitgesloten. De bestaande in- en uitrit op de Tiendweg mag niet bedrijfsmatig gebruikt worden.”

Ten aanzien van een uitweg op de Tiendweg heeft de Stichting Advisering Bestuursrechtspraak (STAB) op 30 april 2024 eveneens een advies gegeven. Op p. 171 van dat advies is onder andere opgenomen:

“Aan de Tiendweg is de bestemming “Verkeer” toegekend, hetgeen ook mogelijk maakt om over de weg te rijden en deze te gebruiken om de draai te maken en/of aanliggende percelen te bereiken. Dat neemt niet weg dat het gebruik van de Tiendweg als permanente ontsluiting niet wenselijk is vanwege de geringe breedte van de weg, de halfverharding en de bomen dicht langs de weg. Permanent gebruik kan leiden tot schade aan de verharding en de bomen en daarmee tot een aantasting ook van de waarde van de weg in het landschap. Daarbij komt nog dat in de regels is bepaald dat voor een ontsluiting (uitweg genoemd in de planregels) op een weg (en dus ook op de Tiendweg) een omgevingsvergunning vereist is.”

En verder:

“Reclamant wil geen dergelijk permanent gebruik van de Tiendweg als ontsluitingsweg, maar met name de weg en de bestaande (half)verharding te willen behouden als mogelijkheid om te draaien. Echter, dat is in strijd met de bestemming “Water”, die is toegekend aan de (half)verharde gronden tussen de Tiendweg en de bedrijfsgronden. Voor het dempen van de watergang is een omgevingsvergunning vereist en dat was naar alle waarschijnlijkheid in het verleden ook het geval.

Aangezien het rijden met landbouwvoertuigen over gronden met een agrarische bestemming is toegestaan, is dat gebruik mogelijk. Mocht reclamant echter gronden willen verharderen om het rijden te vergemakkelijken, dan is dat laatste bij recht niet mogelijk.”

Wij stellen vast dat er eerder zorgvuldig is gekeken naar de (on)mogelijkheden van een ontsluiting van het bedrijf van reclamanten op de Tiendweg. Dat verzoek is gemotiveerd afgewezen, in het advies van de STAB lezen wij een bevestiging van de door ons gegeven motivering. Verder constateren wij dat er een verschil zit tussen wat richting de STAB is medegedeeld, namelijk dat reclamanten de mogelijkheid willen behouden om te draaien, en wat in deze zienswijzen en het beroep naar voren is gebracht. In die stukken wordt verzocht om -in beperkte mate-, te uitwegen via de bestaande uitrit op de Tiendweg. Nogmaals, dat uitwegen is gemotiveerd afgewezen.

Omdat de gronden aan de achterzijde van het perceel Lekdijk West 55a een bestemming Agrarisch hebben en houden, is enkel het rijden met landbouwvoertuigen hier toegestaan. Daarnaast zullen voor dat gebruik omgevingsvergunningen aangevraagd en verleend moeten worden, zoals hiervoor is vermeld.

d) Reclamanten stellen dat de regels omtrent buitenopslag onjuist of onduidelijk zijn geformuleerd.

Reactie

Deze zienswijze komt overeen met de zienswijze die onder 7 sub i is samengevat en beantwoord. Wij verwijzen naar de onder 7 sub i gegeven reactie.

e) Aan de bebouwing op het perceel Lekdijk West 50 dient een passende bestemming te worden gegeven zodat het bestaande gebruik mogelijk blijft. De machine- en wagenberging is in 1999/2000 gebouwd en is 450 m² groot. Sinds de bouw is de berging in gebruik voor onder andere de opslag van (agrarisch) materiaal en machines. Volgens reclamanten valt het gebruik daarmee onder het overgangsrecht van het vorige bestemmingsplan Landelijk gebied 2007. De toekenning van een bestemming Wonen met een functieaanduiding ‘specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf’ achten reclamanten juist niet passend. De bedrijfsopstal is te groot als bijgebouw bij de woning, terwijl de functieaanduiding geen nut heeft omdat reclamanten de bebouwing zelf gebruiken. Een bedrijfsbestemming ten behoeve van een agrarisch hulp- en loonbedrijf achten reclamanten beter en ruimtelijk inpasbaar. Als daaraan geen medewerking wordt verleend, dan zou minimaal een aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – opslag, stalling en bedrijfsactiviteiten’ toegekend moeten worden. Aan andere woonpercelen met schuren en loodsen is deze aanduiding ook toegekend.

Reactie

Ten aanzien van het perceel Lekdijk West 50 hebben reclamanten op het ontwerpbestemmingsplan Landelijk gebied een vergelijkbare zienswijze ingediend. In de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is die zienswijze onder nummer 56 samengevat en van een reactie voorzien. Onze reactie was als volgt:

“In de beantwoording van de inspraakreactie van reclamant staat dat het geldende bestemmingsplan weliswaar de mogelijkheid biedt om een agrarisch hulp- en loonbedrijf als vervolgfunctie mogelijk te maken, maar dat het geen vanzelfsprekendheid is. In artikel 27 is bepaald dat die vervolgfunctie na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid kan worden toegestaan en dat daarvoor aan een aantal voorwaarden moet worden voldaan. Met belangen als landschap, cultuurhistorie, natuur en ruimtelijke kwaliteit dient rekening te worden gehouden. Verder hebben wij aangegeven dat geen sprake is van een bestaande situatie en dat reclamant ook niet aannemelijk heeft gemaakt dat de beoogde functie ruimtelijk aanvaardbaar is.

Wat betreft de door reclamant genoemde alternatieven van een bestemming Bedrijf met milieucategorie 2 dan wel een bestemming “opslag” geldt eveneens dat aan de hiervoor genoemde voorwaarden dient te worden voldaan. Bovendien is voor die vervolgfuncties in artikel 27 lid 9 van het geldende plan bepaald dat sprake moet zijn van een goed ontsloten lintbebouwing. Voor de Lekdijk West is dat niet het geval.

Al met al kunnen wij niet instemmen met het verzoek van reclamant. Indien reclamant een concreet voorstel zou doen voor zowel een passende vervolgfunctie als een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, dan is er bereidheid om daarnaar te kijken.”

Ook de Stichting Advisering Bestuursrechtspraak (STAB) heeft naar deze situatie gekeken. Het advies van de STAB van 30 april 2024 geeft ons geen aanleiding om ons eerdere standpunt over dit perceel en de toegekende bestemming te herzien. Dit mede omdat uit de beschrijving van de feitelijke situatie naar voren komt dat de opslag in de kapschuur en op de aangrenzende gronden zowel voor het bedrijf als voor privédoeleinden plaatsvindt en een onderscheid niet goed te maken valt. Met andere woorden, de bestemming Wonen met de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf’ sluit wel degelijk aan op een deel van de bestaande, feitelijke situatie. Bedrijfsmatige opslag is hier evenwel niet toegestaan.

Verder merken wij op dat voor de kapschuur/berging van 450 m² een vergunning is verleend toen nog een agrarische bestemming van toepassing was. In het bestemmingsplan Landelijk gebied 2007 is die bestemmingsregeling aangehouden en waren de gronden van het perceel Lekdijk West 50 bestemd als Agrarische doeleinden (A). Mocht het zo zijn dat het gebruik al voor de inwerkingtreding van dat plan in strijd was met die bestemming, dan stond het bepaalde in artikel 43 lid 4 van de planvoorschriften eraan in de weg dat dit gebruik onder het overgangsrecht zou vallen. Dat artikel bepaalde namelijk: *“het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan. daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.”*

Gelet op het vorenstaande zijn wij van mening dat voldoende is gemotiveerd dat geen medewerking kan worden verleend aan de verzoeken van reclamanten om een

bestemming voor (meer) bedrijfsactiviteiten op te nemen. Dat achten wij niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Ons eerdere aanbod, om een concreet en haalbaar voorstel van reclamanten voor een bestemmingswijziging voor Lekdijk West 50 te beoordelen, blijft wel staan.

f) Verzocht wordt om het bestemmingsvlak te herstellen en de rechthoek bij de bestemming Wonen te voegen. In 2007 is die hoek buiten de bestemming gelaten, terwijl het huidige gebruik van dit perceelsgedeelte aansluit bij de woonfunctie.

Reactie

Over deze gronden heeft de STAB het volgende geadviseerd:

“Door de aanwezigheid van de beplantingsstrook, die een visuele afscheiding vormt tussen het verharde gedeelte achter de schuur op het perceel (dat voor woon- en bedrijfsdoeleinden wordt gebruikt) en het achterliggende grasland, zou die beplantingsstrook een logischere begrenzing van het woonperceel vormen dan de begrenzing die in het bestemmingsplan is aangehouden. Dat zou wel met zich meebrengen dat het bestemmingsvlak ‘Wonen’ wordt vergroot.”

Vanwege dit advies van de STAB zijn wij bereid om tegemoet te komen aan het verzoek van reclamanten om de bestemming Wonen ‘recht te trekken’ en dus ons eerdere standpunt hierover (zie nummer 56 onder b van de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Landelijk gebied) te heroverwegen. Het bestemmingsvlak van Wonen wordt daardoor iets groter maar blijft aan de achterzijde in lijn met die van omliggende woonpercelen.

Conclusie

Wij stellen voor de zienswijze van reclamant 8 gedeeltelijk gegrond te verklaren, enkel voor het verzoek om de bestemming Wonen iets te vergroten. Voor de nieuwe grens van de bestemming Wonen wordt aangesloten op de beplantingsstrook.

Reclamant 9

a) Reclamant heeft eerder beroep ingesteld tegen de bestemmingsplannen Lopikerweg Oost 98b-99 en Landelijk gebied. De beide beroepschriften maken onderdeel uit van de zienswijze. Omdat in het ontwerpbestemmingsplan geen aandacht is besteed aan de beroepsgronden en niet tegemoet is gekomen aan het ingestelde beroep, worden die gronden nu als zienswijze naar voren gebracht.

Reactie

Wij zijn bekend met de beroepschriften die namens reclamant zijn ingediend tegen het bestemmingsplan Landelijk gebied en het bestemmingsplan Lopikerweg Oost 98b-99. Hoewel wij enigszins begrijpen dat reclamanten wederom argumenten naar voren brengen waarom de planregeling voor het perceel Lopikerweg Oost 98b-99 niet correct zou zijn, stellen wij ook vast dat dezelfde argumenten al zijn ingediend bij de Raad van State die nog een oordeel over beide plannen dient te geven. Daarnaast is in het ontwerpbestemmingsplan Tweede herziening bestemmingsplan Landelijk gebied geen enkele wijziging aangebracht in de bestemmingen van het genoemde perceel.

b) Reclamant stelt dat er geen noodzaak en geen goede onderbouwing is voor een bestemming Verkeer en verblijfsgebied van ruim 1.000 m².

Reactie

In de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen van het plan Landelijk gebied is vermeld dat de planregeling van het bestemmingsplan Lopikerweg Oost 98b en 99 één op één wordt overgenomen. Wij hebben echter vastgesteld dat de specifieke regeling voor de gronden aan de achterzijde van het perceel Lopikerweg Oost 98b en 99 niet één op één is overgenomen. Na afstemming met het stedenbouwkundig adviesbureau in maart 2022 is ervoor gekozen om een bestemming Verkeer - Verblijfsgebied aan te houden; die bestemming kwam elders in het plangebied al voor, te weten bij Dorp 66 te Polsbroek. Daarbij is onvoldoende onderkend dat die bestemming meer mogelijk maakt dan de bedoeling is ter plaatse van het perceel Lopikerweg Oost 98b en 99 en ook nog een regeling voor parkeervoorzieningen kent.

Voorgesteld wordt om de planregeling te herzien en voor de gronden aan de achterzijde van het perceel Lopikerweg Oost 98b en 99 een bestemming Verkeer met een aanduiding 'erf' op te nemen. Tevens dienen voor deze locatie de bestemmingsomschrijving, de bouwregels, de specifieke gebruiksregels en de gebruiksvoorschriften, zoals opgenomen in artikel 4 van het plan Lopikerweg Oost 98b en 99, te worden opgenomen. Aldus sluiten de regelingen weer op elkaar aan.

c) Volgens reclamant bestaat er geen noodzaak voor een ruime bedrijfsbestemming en twee woningen.

Reactie

Wij merken op dat het bestemmingsplan Landelijk gebied en het ontwerp van de tweede herziening conserverend van aard zijn. In het bestemmingsplan Landelijk gebied 2007 was vastgelegd dat op het perceel Lopikerweg Oost 98b en 99 twee woningen zijn toegestaan. Die rechten zijn dan ook gerespecteerd.

Ten aanzien van de 'ruime bedrijfsbestemming' geldt dat de keuze voor een iets ruimere bestemming Bedrijf reeds is gemaakt in het plan Lopikerweg Oost 98b en 99. In feite is in dat plan de lijn van het ontwerpbestemmingsplan Landelijk gebied (van juni / juli 2021) voortgezet, door daar waar categorie 2 bedrijven waren toegestaan af te zien van een specifieke regeling. Die systematiek met aanduidingen dan wel sub bestemmingen was opgenomen in het bestemmingsplan Landelijk gebied 2007 en zorgde er in de praktijk voor dat bij wijzigingen in de bedrijfsvoering of bij verkoop van bedrijfspercelen altijd een ruimtelijke procedure nodig was. De regeling was daarmee star en sloot niet meer aan bij alle veranderingen en ontwikkelingen die zich voordoen.

Gelet op het vorenstaande is voor een meer generieke regeling gekozen. Op percelen waar in het oude bestemmingsplan een milieucategorie 2 was toegestaan en de toegelaten bedrijfsactiviteit was beperkt door middel van een sub bestemming, is algemeen bepaald dat bedrijven als opgenomen in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. Die systematiek is niet ongebruikelijk en komt in veel bestemmingsplannen voor. Ten aanzien van de planologische aanvaardbaarheid is overwogen dat de bedrijven (bijna) allemaal gevestigd zijn in de linten van onze gemeente en dat er op grond van de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering van een gebiedstype 'gemengd' kan worden

uitgegaan. Anders dan in een rustig woongebied vinden er in de linten nu eenmaal veel activiteiten en functiemenging plaats, van agrarische bedrijven, niet agrarische bedrijven, bedrijfs- en burgerwoningen, recreatieve doeleinden en allerlei andere functies. Bovendien zijn de afstanden tot buurpercelen over het algemeen groter dan in de bebouwde kom. Daarnaast zal bij een wijziging van de bedrijfsactiviteiten nog steeds een toets via het milieuspoor plaatsvinden teneinde te voorkomen dat omwonenden te maken krijgen met onevenredige hinder.

Kortom, de keuze voor de in het plan Landelijk gebied opgenomen generieke regeling voor bedrijven tot en met milieucategorie 2 achten wij planologisch goed te motiveren. Het plan biedt wat meer flexibiliteit en voorziet daarmee in een behoefte, zonder dat dit hoeft te leiden tot onevenredige hinder.

d) Reclamant stelt dat er geen noodzaak en geen goede onderbouwing is voor de buitenopslag ter grootte van 350 m² en met een hoogte van 4 meter.

Reactie

De noodzaak en onderbouwing van de buitenopslag zijn gemotiveerd in het door de raad vastgestelde bestemmingsplan Lopikerweg Oost 98b en 99. Daarbij is het gebruik van die opslag ook ruimtelijk aanvaardbaar geacht.

e) Gesteld wordt dat de geluidsnormen worden overschreden bij het gebruik van het achtererf. Daardoor is voor de woning van reclamant geen sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Reactie

Ten behoeve van het bestemmingsplan Lopikerweg Oost 98b en 99 is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Reclamant heeft op basis van een akoestisch advies kanttekeningen geplaatst bij de wijze waarop het onderzoek is uitgevoerd en de uitkomsten daarvan.

In verband met het door reclamant ingestelde beroep, heeft de Stichting Advisering Bestuursrechtspraak de situatie op het perceel Lopikerweg Oost 98b en 99, het uitgevoerde onderzoek en de juridische regeling beoordeeld. Ten aanzien van het aspect 'geluid' is de conclusie van de STAB (p. 76/77) duidelijk, namelijk: "Gelet op het voorgaande ziet STAB in hetgeen appellant over het akoestisch onderzoek heeft aangevoerd, geen aanleiding om te twijfelen aan de uitkomsten daarvan."

Wij sluiten ons aan bij die conclusie. Het is voldoende aannemelijk dat er voor reclamant sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

f) Reclamant acht de landschappelijke inpassing onvoldoende.

Reactie

Wij wijzen erop dat in het bestemmingsplan Lopikerweg Oost 98b en 99 is gemotiveerd dat de verharding en het gebruik van het achtererf landschappelijk aanvaardbaar kunnen worden geacht. Daarbij was onder meer van belang dat voor het plan een inrichtingsschets was opgesteld die via een voorwaardelijke verplichting werd geborgd. Echter, die voorwaardelijke verplichting en schets zijn niet in het plan Landelijk gebied verwerkt.

Gelet hierop stellen wij voor om dit in de tweede herziening te herstellen door in artikel 36.6.10 de volgende bepaling op te nemen: “Het gebruik van de gronden van het perceel Lopikerweg Oost 98b en 99 is enkel toegestaan indien de landschappelijke inpassing overeenkomstig het advies d.d. juni 2019 van Stichting MooiSticht, zoals opgenomen in Bijlage 21 van de regels, 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 dient in stand te worden gehouden. Verder dient de schets als Bijlage 21 te worden opgenomen.

g) Reclamant stelt dat de Aeries berekening onjuist is omdat niet alle verkeersbewegingen zijn meegenomen.

Reactie

Wij verwijzen wederom naar het advies van de STAB, waarin is geconcludeerd: “STAB acht het aannemelijk dat de in het beroepsschrift genoemde verkeersbewegingen van en naar de bedrijfswoningen, van de verreiker en van de grasmaaier, reeds plaatsvonden voordat het gebied ‘Uiterwaarden - Lek’ als Natura 2000-gebied werd aangewezen.”

h) Er is sprake van strijd met de provinciale verordening.

Reactie

In het advies van de STAB staat (indirect) dat er geen sprake is van strijd met de provinciale verordening. Wij verwijzen naar de pagina's 78 t/m 80 van het advies waarin dat nader wordt toegelicht.

i) Tot slot wordt gesteld dat de gemaakte afspraken niet zijn nagekomen.

Reactie

Reclamant refereert aan een commissievergadering van 7 december 2021, waarin de wethouder heeft gezegd dat het plan de uitvoering was van de afspraken die eerder tussen partijen waren gemaakt. Er bestaat wat ons betreft geen discussie over die uitspraak, die is gedaan, maar wel over de vraag over hoe letterlijk die uitspraak opgevat kan of moet worden. Wij zijn van mening dat algemeen gesteld kan worden dat de planregeling aansluit op de afspraken die partijen met elkaar wilden maken. Zo is buitenopslag langs het perceel van reclamant bijvoorbeeld enkel toegestaan direct achter de bedrijfsbebouwing en niet verder naar achteren. Daarnaast is het gebruik van de gronden aan de achterzijde beperkt teneinde mogelijke overlast voor reclamant te voorkomen. Enkel op één punt is afgeweken van de conceptafspraken, aan de zijde van reclamant is namelijk geen groenzone gerealiseerd. Daarbij is evenwel van belang dat die groenzone ook niet is aangegeven in de door Mooisticht opgestelde landschappelijke inrichting. Voor de volledigheid merken wij op dat er tussen partijen nimmer een overeenkomst is gesloten.

Conclusie

Wij stellen voor de zienswijze van reclamant 9 gedeeltelijk gegrond te verklaren. Voorgesteld wordt om de planregeling te herzien en voor de gronden aan de achterzijde van het perceel Lopikerweg Oost 98b en 99 een bestemming Verkeer met een aanduiding

‘erf’ op te nemen. Tevens dienen voor deze locatie de bestemmingsomschrijving, de bouwregels, de specifieke gebruiksregels en de gebruiksvoorschriften, zoals opgenomen in artikel 4 van het plan Lopikerweg Oost 98b en 99, te worden opgenomen. Verder dient in artikel 36.6.10 een voorwaardelijke verplichting te worden vastgelegd, zoals beschreven onder sub f. De inrichtingsschets van Mooisticht wordt als bijlage 21 opgenomen.

Reclamant 10

a) Reclamant heeft eerder beroep ingesteld tegen het bestemmingsplan Landelijk gebied en de eerste herziening daarvan. De beide beroepschriften maken onderdeel uit van de zienswijze. Omdat in het ontwerpbestemmingsplan geen aandacht is besteed aan de beroepsgronden en niet tegemoet is gekomen aan het ingestelde beroep, worden die gronden nu als zienswijze naar voren gebracht.

Reactie

Wij zijn bekend met de beroepschriften die namens reclamant zijn ingediend tegen het bestemmingsplan Landelijk gebied en de eerste herziening van dat plan. Hoewel wij enigszins begrijpen dat reclamant wederom argumenten naar voren brengt waarom de planregeling voor zijn perceel aangepast zou moeten worden, stellen wij ook vast dat dezelfde argumenten al zijn ingediend bij de Raad van State die nog een oordeel over het plan Landelijk gebied dient te geven. Daarnaast is in het ontwerpbestemmingsplan Tweede herziening bestemmingsplan Landelijk gebied geen enkele wijziging aangebracht in de bestemmingen van de gronden van reclamant.

b) Reclamant vindt dat aan het perceel Benedeneind Noordzijde 318 te Benschop een bedrijfsbestemming toegekend dient te worden vanwege het jarenlange gebruik van de schuren. Gesteld wordt dat dit in vergelijkbare gevallen ook is gedaan. Subsidiair wordt gesteld dat een aanduiding ‘specifieke vorm van wonen - opslag, stalling en bedrijfsactiviteiten’ dient te worden opgenomen (conform artikel 24.1 sub ac van de planregels).

Reactie

Over deze situatie is eerder een zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan Landelijk gebied (nummer 3 in de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen). In de reactie op die zienswijze is gemotiveerd dat voor de bestaande opslag in de schuren een aanduiding ‘opslag’ volstaat en dat wij het niet nodig, noch wenselijk vonden om voor de activiteiten een bestemming Bedrijf op te nemen.

In het advies dat de STAB op 30 april 2024 heeft uitgebracht, wordt eveneens ingegaan op de planregeling voor het perceel Benedeneind Noordzijde 318. De STAB geeft aan dat de woning en het gebruik van de schuren in hun huidige omvang zijn bestemd. Het is dus niet nodig om de planregeling te herzien.

Echter, de STAB heeft in het advies ook vermeld dat er begin 2024 door reclamant plannen zijn ingediend om tot een herontwikkeling van het perceel Benedeneind Noordzijde 318 te komen. Die plannen waren niet in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt. Er waren twee redenen om die plannen uit te werken en aan de gemeente voor te leggen. Ten eerste de ruimtelijke situatie op het perceel Benedeneind Noordzijde 318, die vanwege de staat van

de bebouwing en de feitelijke inrichting niet optimaal is en met het oog op een duurzame bedrijfsvoering voor herontwikkeling in aanmerking komt. Naast de bedrijfsmatige opslagactiviteiten is het de bedoeling om tevens een kinderopvang aan huis te realiseren.

Ten tweede beschikt het bedrijf van reclamant nog over 700 m² aan bedrijfsruimte op het bedrijventerrein De Copen, terwijl die ruimte van onvoldoende omvang is en niet optimaal is ingedeeld voor de opslagactiviteiten van reclamant. Indien de opslag kan worden verplaatst naar de locatie Benedeneind Noordzijde 318, komt er op het bedrijventerrein weer wat ruimte vrij. Verder is aangegeven dat tussen beide locaties transportbewegingen plaatsvinden en dat het voor de bedrijfsvoering beter zal zijn om de activiteiten op één locatie te vestigen. Het aantal transportbewegingen is overigens beperkt.

Gelet op het feit dat er in de gemeente Lopik weinig tot geen nieuwe ruimte voor bedrijfsactiviteiten beschikbaar is en in aanmerking nemende dat de bedrijfsactiviteiten van reclamant een beperkte ruimtelijke impact hebben, het gaat primair om opslag, zijn wij begin 2024 met reclamant in overleg getreden om deze ontwikkeling toch mogelijk te maken in de tweede herziening. Daarover zijn meerdere gesprekken gevoerd. Die overleggen hebben uiteindelijk geleid tot een inrichtingsschets die is opgesteld door de Ervenconsulent. In die schets is de ruimtelijke inpassing voor de nieuwbouw gemotiveerd en zijn randvoorwaarden gesteld. Reclamant heeft onlangs met die schets en de gestelde voorwaarden ingestemd. Wij stellen dan ook voor om de voorgenomen herontwikkeling van het perceel Benedeneind Noordzijde 318, zoals beschreven in de inrichtingsschets van de Ervenconsulent, mogelijk te maken in de tweede herziening van het plan Landelijk gebied. De herontwikkeling vinden wij in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening en zorgt er tevens voor dat er enige ruimte op De Copen vrij zal komen voor andere bedrijvigheid.

Voorgesteld wordt om voor de gronden die in de inrichtingstekening zijn ingetekend voor bebouwing en bijbehorende verharding een bestemming Bedrijf op te nemen, evenals een maatvoering van 1.120 m² voor de bedrijfsbebouwing. De ontwikkeling leidt niet tot een toename aan bebouwing en is dus oppervlakteneutraal. Binnen de bestemming Bedrijf zijn zowel het bedrijf van reclamant als de voorgenomen kinderopvang aan huis toegestaan. Het perceel Benedeneind Noordzijde 318 wordt in artikel 36.6.2 van de planregels opgenomen en de schets wordt aan bijlage 4 toegevoegd. Voor de gronden rondom de bestemming Bedrijf nemen wij een bestemming Agrarisch op.

c) Op het perceel Benedeneind Noordzijde 318 staat 1.120 m² aan vrijstaande bijgebouwen. In geval van nieuwbouw bij sanering mag ingevolge artikel 24.3.2 van de planregels slechts 500 m² worden teruggebouwd. Dit is een onnodige inperking van de huidige bebouwingsmogelijkheden en heeft tot gevolg dat bebouwing meer dan 500 m² per saldo onder een soort overgangsrecht wordt gebracht.

Reactie

Zoals hiervoor is aangegeven, wordt de bestaande oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen gerespecteerd. Het gaat om reeds aanwezige bebouwing met een stedelijke functie die in een andere stedelijke functie wordt omgezet. Voor de bedrijfsbebouwing is dan ook een maatvoering van 1.120 m² vastgelegd.

d) De paardenbak heeft een agrarische bestemming gekregen, terwijl voor die gronden eerder een bestemming Woondoeleinden (W) was aangewezen. Gelet op de verdere inrichting van het perceel vindt reclamant een bestemming Wonen beter passen.

Reactie

Door de voorgenomen herontwikkeling van het perceel Benedeneind Noordzijde 318 zal de bestaande paardenbak verdwijnen.

Conclusie

Wij stellen voor de zienswijze van reclamant 10 gedeeltelijk gegrond te verklaren. Voorgesteld wordt om voor de gronden die in de inrichtingstekening van de Ervenconsulent zijn ingetekend voor (nieuwe) bedrijfsbebouwing en bijbehorende verharding een bestemming Bedrijf op te nemen, evenals een maatvoering van 1.120 m². Het perceel Benedeneind Noordzijde 318 wordt in artikel 36.6.2 van de planregels opgenomen en de schets wordt aan bijlage 4 toegevoegd. Voor de gronden rondom de bestemming Bedrijf, in eigendom van reclamant, dient een bestemming Agrarisch te worden aangewezen. Voor beide aangrenzende woonpercelen dient een eigen bestemmingsvlak Wonen te worden opgenomen.

Reclamant 11

a) Reclamant heeft eerder beroep ingesteld tegen het bestemmingsplan Landelijk gebied en de eerste herziening daarvan. De beide beroepsschriften maken onderdeel uit van de zienswijze. Omdat in het ontwerpbestemmingsplan geen aandacht is besteed aan de beroepsgronden en niet tegemoet is gekomen aan het ingestelde beroep, worden die gronden nu als zienswijze naar voren gebracht.

Reactie

Wij zijn bekend met de beroepsschriften die namens reclamant zijn ingediend tegen het bestemmingsplan Landelijk gebied en de eerste herziening van dat plan. Hoewel wij enigszins begrijpen dat reclamant wederom argumenten naar voren brengt waarom de planregeling voor zijn perceel aangepast zou moeten worden, stellen wij ook vast dat dezelfde argumenten al zijn ingediend bij de Raad van State die nog een oordeel over het plan Landelijk gebied dient te geven. Daarnaast is in het ontwerpbestemmingsplan Tweede herziening bestemmingsplan Landelijk gebied geen enkele wijziging aangebracht in de bestemmingen van de gronden van reclamant.

b) Reclamant is van mening dat de schuur die achter het perceel Zuidzijdseweg 118 staat, positief dient te worden bestemd.

Reactie

Over de schuur die achter het perceel Zuidzijdseweg 118 staat, loopt een separate juridische procedure bij de Rechtbank Midden-Nederland. Tot op heden heeft de rechtbank geen uitspraak gedaan, ondanks dat al in september 2023 een zitting heeft plaatsgevonden. In ons verweerschrift aan de rechtbank is over de schuur onder andere het volgende naar voren gebracht:

“De gronden van beroep zijn vrijwel identiek aan hetgeen in de bezwaarfase aangevoerd is. Primair verwijzen wij dan ook naar het bestreden besluit en het advies van de commissie bezwaarschriften om het beroep te weerleggen.

Aanvullend delen wij de overwegingen ten aanzien van het beroep. De uitgevoerde werkzaamheden hebben geleid tot volledige ‘nieuwbouw’ en niet tot het ‘gedeeltelijk’ veranderen of renoveren van de stal zoals door appellant betoogd.

Gebleken is namelijk dat -op de fundering na- de volledige jongveeststal gesloopt is en er vervolgens een nieuwe, hogere en langere schuur teruggebouwd is, die voor andere doeleinden wordt gebruikt. Dat valt niet onder regulier onderhoud, gedeeltelijk vervangen of renovatie. Zie ECLI:NL:RVS:2015:951 voor een vergelijkbaar geval.

Het uitgangspunt is derhalve dat er voor het realiseren van de nieuwe schuur een omgevingsvergunningsplicht geldt. De nieuwe schuur blijkt evenwel in strijd te zijn met alle bestemmingsplannen die sinds het indienen van de vergunningaanvraag hebben gegolden:

- *Bestemmingsplan 2^e herziening (vastgesteld op 28 juni 2010);*
- *Bestemmingsplan Landelijk gebied (vastgesteld op 8 maart 2022); en*
- *Eerste herziening bestemmingsplan Landelijk gebied (van 7 februari 2023).*

De essentie van deze strijdigheid is dat er geen bouwvlak is ingetekend op de plaats waar de oude stal stond en de nieuwe schuur thans staat. Appellant beroept zich op het overgangsrecht van artikel 44 van het bestemmingsplan 2^e herziening en artikel 40 van het nieuwe bestemmingsplan.

Dat is echter alleen mogelijk als een bouwwerk er al stond op het moment van inwerkingtreding van een bestemmingsplan én dat bouwwerk op grond van het daarvoor geldende bestemmingsplan aanwezig mocht zijn. Maar dat is voor deze nieuwe schuur in geen van de betrokken bestemmingsplannen het geval.

Er is dus juist wel sprake van een situatie zoals genoemd in sub c van artikel 44 en 40. Het gaat er niet om dat er voorheen een schuur aanwezig was. Het gaat er om de vraag of de schuur op grond van het daarvoor geldende bestemmingsplan aanwezig mocht zijn. En dat is dus niet het geval. Zelfs in bestemmingsplan Landelijk gebied 2007 stond geen bouwvlak op de plaats van de nieuwe schuur.

Dat er voorheen decennia lang een stal heeft gestaan maakt dit niet anders nu er sprake is van nieuwbouw en een gewijzigd gebruik.

Tot slot is niet gebleken dat realisatie van de nieuwe schuur voorkomt uit een calamiteit. Van verwoesting door onvermijdelijk, eenmalig, buiten de schuld van bezwaarde veroorzaakt onheil is immer geen sprake.

De stelling dat de jongveeststal volgens appellant positief bestemd had moeten worden, is een vraag die buiten de beoordeling van het geschil omtrent de geweigerd omgevingsvergunning valt.”

Aldus hebben wij in die beroepsprocedure bij de Rechtbank Midden-Nederland al uitvoerig gemotiveerd dat de schuur in strijd is met alle bestemmingsplannen die voor het perceel Zuidzijdseweg 116 hebben gegolden. Hieruit valt ook op te maken dat wij het niet aanvaardbaar vinden om de planregeling te herzien.

De Rechtbank Midden-Nederland heeft partijen in september 2023 voorgesteld om te bekijken of het zinvol is om met elkaar in overleg te treden. Wij hebben dit voorstel afgewezen. In een brief aan de rechtbank, van 11 juli 2024, hebben wij het volgende standpunt weergegeven:

Gelet op de keuzes die zijn gemaakt in het bestemmingsplan Landelijk gebied, ligt het voor ons niet voor de hand om nu medewerking te verlenen aan een nieuwe schuur / berging op gronden die zijn bestemd als "Tuin" met een aanduiding 'landschapswaarden'. Dat zou een afwijking zijn van een beleidslijn die nog geen twee jaar geleden is vastgesteld / ingezet, namelijk om op dergelijke gronden in principe geen nieuwe bebouwing toe te staan. In het onderhavige geval is daarvan sprake. Verder hebben wij de inrichting van beide percelen (situering bebouwing) en de hoeveelheid bebouwing (m²) bij ons oordeel betrokken.

Al met al zijn wij van mening dat zorgvuldig naar de situatie is gekeken en dat wij voldoende hebben gemotiveerd waarom wij het niet aanvaardbaar vinden om de nieuwe schuur te bestemmen.

c) De gronden van het perceel waarop de schuur staat dienen als Wonen te worden bestemd. Dat is in andere gevallen ook gedaan en die bestemming ziet reclamant ook als passend.

Reactie

In de onder 11 sub b gegeven reactie is uitvoerig gemotiveerd waarom wij geen medewerking willen verlenen aan het verzoek van reclamant om de gronden te bestemmen als Wonen en daarmee de schuur toe te staan. Aanvullend merken wij nog op dat voor de buurpercelen ook een bestemming Tuin is opgenomen achter de bestemmingsvlakken Wonen en Bedrijf, zoals bij de percelen Zuidzijdseweg 118a, 120 en 120B. Die situaties zijn vergelijkbaar met de percelen Zuidzijdseweg 116 en 118.

d) Reclamant stelt dat de regels omtrent buitenopslag onjuist of onduidelijk zijn geformuleerd.

Reactie

Deze zienswijze komt overeen met de zienswijze die onder 7 sub i is samengevat en beantwoord. Wij verwijzen naar de onder 7 sub i gegeven reactie.

Conclusie

Wij stellen voor de zienswijze van reclamant 11 ongegrond te verklaren.

Reclamant 12

a) Reclamant is eigenaar van het perceel Cabauwsekade 8 en heeft eerder beroep ingesteld tegen het bestemmingsplan Eerste herziening bestemmingsplan Landelijk gebied. Het beroepsschrift is als bijlage bijgevoegd en maakt deel uit van de zienswijze.

Reactie

Wij zijn bekend met de beroepsschriften die namens reclamant zijn ingediend tegen de eerste herziening van het plan Landelijk gebied. Hoewel wij enigszins begrijpen dat reclamant wederom argumenten naar voren brengt waarom de planregeling voor zijn perceel aangepast zou moeten worden, stellen wij ook vast dat dezelfde argumenten al zijn ingediend bij de Raad van State die nog een oordeel over het plan Landelijk gebied dient te geven. Tevens loopt over deze kwestie een beroepsprocedure bij de Rechtbank Midden-Nederland. Daarnaast is in het ontwerpbestemmingsplan Tweede herziening bestemmingsplan Landelijk gebied geen enkele wijziging aangebracht in de bestemmingen van de gronden van reclamant.

b) Op het perceel van reclamant staan legaal twee woningen. In het bestemmingsplan Landelijk gebied is voor het perceel Cabauwsekade 8 de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 2' opgenomen. Ten onrechte is dit aantal verlaagd naar één in de eerste herziening. Dit dient te worden hersteld, aldus reclamant.

Reactie

In het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Eerste herziening bestemmingsplan Landelijk gebied is deze situatie aan de orde gekomen. Daarin is toegelicht dat in het bestemmingsplan, waarvan de IMRO code eindigde op BP04, een maatvoering voor twee woningen is opgenomen voor de percelen Cabauwsekade 8 en 8a. Doelstelling was om een eerder gemaakte fout te corrigeren. Beide woonpercelen waren namelijk in één bestemmingsvlak zonder maatvoering opgenomen, als gevolg waarvan maar één woning zou zijn toegestaan. Bij de aanpassing van het plan is evenwel een nieuwe fout gemaakt doordat de begrenzing van een in 2015 verleende omgevingsvergunning, ten behoeve van het perceel van reclamant, is aangehouden voor de maatvoering. Op basis hiervan zouden twee woningen zijn toegestaan op het perceel Cabauwsekade 8, wat zeker niet de bedoeling was. Het betrof een kennelijke verschrijving of kennelijke misslag.

Bij de vaststelling van de eerste herziening is die fout rechtgezet. In het raadsvoorstel is dat als volgt gemotiveerd:

"Cabauwsekade 8/8a, er is sprake van twee bestaande woningen, maar de maatvoering 'maximum aantal wooneenheden - 2' is bij de eerdere correctie van de planverbeelding (van de versie BP03 naar BP04) slechts voor één van beide percelen opgenomen. Onbedoeld zou dit een extra woning mogelijk maken waar geen ruimtelijke onderbouwing voor is opgesteld, noch een (anterieure) overeenkomst voor is gesloten. Om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen, dient de maatvoering 'maximum aantal wooneenheden - 2' zodanig aangepast te worden dat die voor beide percelen geldt, wat altijd de bedoeling is geweest. Per woonperceel is één wooneenheid toegestaan."

De stelling van reclamant dat op het perceel Cabauwsekade 8 twee woningen zijn toegestaan klopt in zekere zin, want naast de woning van reclamant is vergunningvrij een

mantelzorgwoning opgericht. Die mantelzorgwoning wordt niet meegerekend in het aantal woningen dat met de maatvoering is vastgelegd.

c) Reclamant heeft in oktober 2022 een omgevingsvergunning aangevraagd voor de omzetting van de mantelzorgwoning naar een woning. Die vergunning is geweigerd, maar reclamant heeft tegen die weigering bezwaar ingediend. Reclamant verwacht dat de bezwaren gegrond worden verklaard en dat de vergunning alsnog wordt verleend. Het bestemmingsplan dient hierop dan te worden aangepast.

Reactie

Gelijk zoals reclamant aangeeft, is tegen de weigering van de vergunning bezwaar aangetekend. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is over dat bezwaar geen besluit genomen, dat is pas in januari 2024 gebeurd. In de beslissing op bezwaar is het bezwaarschrift van reclamant ontvankelijk, doch ongegrond verklaard.

d) Reclamant betwist dat het voor hem duidelijk moet zijn geweest dat er een fout in het bestemmingsplan zat. Reclamant betwist dit en stelt dat hij niet wist, noch uit de plandocumenten kon opmaken dat het niet de bedoeling was geweest om een tweede woning toe te kennen.

Reactie

Zoals hiervoor is aangegeven, hebben wij in de zomer van 2022 het gepubliceerde plan Landelijk gebied enkele keren verbeterd omdat gebleken was dat er kleine fouten waren gemaakt. Aan de aanpassing van het plan Landelijk gebied waarvan de IMRO code eindigde op BP03, naar een versie die eindigde op BP04, lagen diverse mails van een bureau ten grondslag. In die mails werden veel woonpercelen genoemd waar het aantal woningen niet correct zou zijn vastgelegd. Voor de meeste van de genoemde adressen bleek dat er geen woningaantallen waren vastgelegd, terwijl sprake was van meer dan één woning. Voor onderhavige locatie stond in een mail enkel “Cabauwsekade 8 en 8a”. Dat had dus betrekking op de fout dat er in het bestemmingsvlak geen maatvoering voor het bestaande aantal woningen was aangegeven (dat zijn er twee), het was niet bedoeld om een tweede woning op het perceel van reclamant mogelijk te maken. Nadat het plan foutief was verbeterd, is hier geen aandacht meer voor geweest en is het plan, na de uitspraak over de voorlopige voorziening, in werking getreden.

Aanvullend wijzen wij erop dat reclamant in 2021 een zienswijze heeft ingediend op het ontwerpbestemmingsplan en destijds kennis heeft genomen van de beoogde planregeling voor zijn woonperceel. In die zienswijze is geen enkele aandacht gevraagd voor het toegestane aantal woningen, terwijl in het ontwerpbestemmingsplan evenmin een maatvoering was opgenomen. Reclamant heeft toen ook niet verzocht om de mantelzorgwoning positief te bestemmen. Het was voor reclamant genoegzaam bekend dat het plan geen ruimte bood voor een tweede woning op het perceel Cabauwsekade 8.

Dat bij de aanpassing in de zomer van 2022 een fout is gemaakt, staat voor ons niet ter discussie. Het is ook bekend waardoor de fout is ontstaan, het betreft een tekenfout die pas na de hierboven genoemde mail over woonpercelen in het plan terecht is gekomen.

Op basis van de geschetste gang van zaken zijn wij van mening dat reclamant kon en had moeten beseffen dat het geenszins de bedoeling was om op het perceel Cabauwsekade 8, zonder enige ruimtelijke onderbouwing of tegenprestatie van de zijde van reclamant, een tweede woning toe te staan. Het was voldoende duidelijk dat het plan een fout bevatte.

e) Verder beroept reclamant zich op het gelijkheidsbeginsel omdat in andere gevallen, waar ook een extra woning was opgenomen in het bestemmingsplan, wel omgevingsvergunningen zijn verleend voor de bouw van een woning. Het plan is hier echter niet op aangepast. Reclamant zal hierover nadere informatie verstrekken.

Reactie

Het beroep op het gelijkheidsbeginsel is ook in de procedure bij de Raad van State, omtrent het bestemmingsplan Eerste herziening bestemmingsplan Landelijk gebied, aanhangig gemaakt. In die procedure wijst reclamant onder andere op de percelen Lopikerweg 5B, 6, 11 en 11A en de percelen Boven eind Noordzijde 428-430. Richting de STAB hebben wij gemotiveerd waarom voor de eerste locatie een extra woning is bestemd. Dat is gebeurd naar aanleiding van een controle waarbij is geconstateerd dat er sprake was van vier woningen. Voor wat betreft het adres Benedeneind Noordzijde 428-430 merken wij op dat hier, zonder enige tussenkomst van een eigenaar of een adviseur, door de gemeente en het stedenbouwkundig bureau een kleine fout is gemaakt in de afstemming en in het bestemmingsplan, met als groot gevolg dat er vier in plaats van twee woningen zijn toegestaan. Dat was zeker niet de bedoeling en duidelijk is hoe de fout is ontstaan, alleen is die situatie pas later bekend geworden.

f) Tot slot wijst reclamant erop dat in de tweede herziening nog een fout wordt hersteld, te weten dat het woord 'vrijstaande' wordt geschrapt in artikel 24.2.1 sub m van de planregels. Echter, op grond van die onbedoelde fout zijn ook vergunningen aangevraagd en verleend. Reclamant vindt dat hij de enige lijkt te zijn die een fout in het bestemmingsplan zelf had moeten herkennen en blijkbaar niet mag vertrouwen op de informatie en regels die in het plan zijn opgenomen.

Reactie

De door reclamant genoemde fout in artikel 24.2.1 sub m van de planregels is al vrij snel na de inwerkingtreding van het plan opgemerkt. In het raadsvoorstel dat is opgesteld voor de vaststelling van de eerste herziening, is aangegeven dat het woord 'vrijstaande' uit de betreffende bepaling diende te worden verwijderd, alleen heeft de raad daar op 7 februari 2023 niet mee ingestemd. Als gevolg hiervan zijn nadien enkele aanvragen ingediend die hebben geprofiteerd van de genoemde fout. De voorgestelde correctie vindt alsnog plaats door middel van de tweede herziening.

Wat betreft de stelling van reclamant dat hij de enige lijkt te zijn die een fout in het plan had moeten herkennen, verwijzen wij naar de reactie die wij onder d hebben gegeven.

Conclusie

Wij stellen voor de zienswijze van reclamant 12 ongegrond te verklaren.

Reclamant 13

a) Reclamant exploiteert een houthandel die is gevestigd op de percelen Kapelsepad 1 en Kapelsepad 19a te Lopikerkapel. Opgemerkt wordt dat eerder een zienswijze is ingediend op het ontwerpbestemmingsplan Landelijk gebied. In die zienswijze is verzocht om een aanduiding 'opslag' op beide percelen weer te geven. Ondanks de toezegging is dat onvoldoende tot uitdrukking gekomen. Het perceel Kapelsepad 19a is deels voorzien van een aanduiding 'opslag' en het perceel Kapelsepad 1 helemaal niet.

Reactie

Zoals reclamant aangeeft is eerder een zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan Landelijk gebied. In de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is die zienswijze onder nummer 49 samengevat en van een reactie voorzien. Ten aanzien van het thema buitenopslag is het volgende standpunt ingenomen:

"Wat betreft de percelen van reclamant stellen wij vast dat in de huidige situatie buitenopslag plaatsvindt. Hiervoor is nog geen aanduiding 'opslag' opgenomen. Wij kunnen instemmen met het verzoek om zo'n aanduiding voor beide percelen op te nemen, met dien verstande dat wij deze aanduiding enkel opnemen voor de gronden achter de voorgevellijn."

Reclamant merkt terecht op dat in het vastgestelde plan, voor het perceel Kapelsepad 1, geen aanduiding 'opslag' was opgenomen, ondanks bovenstaande toezegging. In het ontwerpbestemmingsplan is voor het perceel Kapelsepad 1 zodoende alsnog een aanduiding 'opslag' opgenomen, namelijk voor de gronden achter de voorgevellijn. Anders dan reclamant meent, is in 2022 immers niet voorgesteld om beide percelen geheel te voorzien van een aanduiding 'opslag'.

b) Gesteld wordt dat de regeling voor buitenopslag nogal aan verandering onderhevig is geweest, terwijl buitenopslag een wezenlijk onderdeel vormt van de bedrijfsvoering van reclamant. Zodoende heeft reclamant hierover in mei 2023 nog een brief gestuurd. Hoewel voor het adres Kapelsepad 1 een aanduiding 'opslag' is weergegeven op de planverbeelding, is dat zodanig gebeurd dat een groot deel van het terrein nu onbruikbaar lijkt te zijn geworden voor dynamische buitenopslag. De gemeente heeft echter wel toegezegd dat die dynamische opslag van hout aan de voorzijde toegestaan zou zijn.

Reactie

Het klopt dat de gemeente in juli 2022 heeft aangegeven dat dynamische opslag van hout aan de voorzijde van het perceel Kapelsepad 1 mogelijk zou blijven. Die opslag vond al plaats en was onder het oude planologisch regime toegestaan. Bij de vaststelling van het plan Landelijk gebied in maart 2022 heeft de raad echter ook bepaald dat de aanduiding 'opslag', voor beide percelen van reclamant, achter de voorgevellijn diende te worden opgenomen. Zoals het plan in juni 2022 beschikbaar was gesteld op de landelijke voorziening ruimtelijkeplannen.nl, was die dynamische opslag aan de voorzijde in feite onder het overgangsrecht gebracht.

Niettemin, in de zomer van 2022 zijn enkele wijzigingen doorgevoerd in de regeling voor buitenopslag. In de eerste herziening van het plan Landelijk gebied, vastgesteld op 7 februari 2023, zijn die wijzigingen ook vastgesteld door de gemeenteraad van Lopik.

Vanwege de ingestelde beroepsprocedures heeft de Stichting Advisering Bestuursrechtspraak vervolgens op 30 april 2024 een advies uitgebracht, mede over het thema buitenopslag. In dat advies stelt de STAB het volgende:

“Uit de begripsomschrijvingen en de algemene gebruiksregels volgt volgens STAB dat bestaande en tot de normale bedrijfsvoering ten dienste staande buitenopslag niet strijdig is met de bestemmingen en dus in principe overal is toegestaan. Buitenopslag die niet tot de normale bedrijfsvoering behoort, maar bijvoorbeeld tot een nevenfunctie moet worden gerekend, is alleen toegestaan als het bestaande, legale buitenopslag betreft of als die plaatsvindt op gronden met de functieaanduiding ‘opslag’.”

Dat betekent per saldo dat het al dan niet aanwezig zijn van een aanduiding ‘opslag’ niet meer bepalend is voor buitenopslag. Mits het om bestaande en tot de normale bedrijfsvoering ten dienste staande buitenopslag gaat, is zo’n gebruik in overeenstemming met het bestemmingsplan.

De conclusie is dat de dynamische opslag van hout op voorzijde van de percelen Kapelsepad 1 en 19a is toegestaan. Het plan hoeft hierop niet aangepast te worden.

c) In de zienswijze geeft reclamant uitvoerig aan er niet van overtuigd te zijn dat de aanwezigheid van de buitenopslag voldoende is geborgd en stelt dat de regelingen niet helemaal met elkaar in overeenstemming lijken te zijn. Dat leidt tot onduidelijkheid en rechtsonzekerheid. Er worden meerdere vragen over de planregeling aan de orde gesteld. Verder vraagt reclamant zich af wat onder bestaande buitenopslag dient te worden verstaan, gelet op het bepaalde in artikel 36.1 sub b van de planregels.

Reactie

Deze zienswijze komt sterk overeen met zienswijzen die andere partijen over het onderwerp buitenopslag hebben ingediend. Wij volstaan met een verwijzing naar onze reacties onder 7 sub i en onder 21 sub b en c.

d) Tot slot vraagt reclamant aandacht voor het droog/afgedekt kunnen opslaan van hout. In de brief van 8 mei 2023 is aangegeven dat draagarmstellingen met een overkapping gewenst zijn voor een goede, kwalitatieve en duurzame bedrijfsvoering. Verzocht wordt om de planregels zo aan te passen dat dergelijke stellingen passen binnen de bouwvlakken.

Reactie

In de brief van 8 mei 2023 geeft reclamant aan dat er, om verschillende redenen, behoefte is aan meer ruimte om hout duurzaam op te kunnen slaan. Tevens wordt in de brief het voorstel gedaan om stellingen/overkappingen van circa 5 meter hoog te realiseren aan de westzijde van het perceel Kapelsepad 19a. Die hoogte is nodig voor vrachtwagens die dan onder de stellingen door kunnen rijden, maar ook voor een goede opbrengst van de op de overkappingen aan te brengen zonnepanelen. Verzocht wordt om het bestemmingsplan hierop aan te passen.

Als reactie op dit verzoek van reclamant, merken wij allereerst op dat wij vinden dat reclamant voldoende onderbouwt dat er meer ruimte voor duurzame opslag van hout nodig is. Aan nut en noodzaak hiervan wordt door ons niet getwijfeld. Ten tweede zien wij

dat reclamant hiervoor, via de zienswijze wel te verstaan, het voorstel heeft gedaan om nieuwe stellingen dan wel overkappingen aan de westzijde van de bestaande loodsen te realiseren. Vanuit een efficiënte bedrijfsvoering kunnen wij dit volgen en lijkt dit gewenst, alleen hebben wij gereede twijfel over de ruimtelijke impact hiervan aan die zijde van het perceel. De overkappingen met zonnepanelen zullen door de hoogte bijvoorbeeld goed zichtbaar zijn vanaf de Lekdijk Oost. Bij de ontwikkeling van de loodsen, die het afgelopen decennium heeft plaatsgevonden, is een onbebouwde ruimte van circa 15 meter breed aangehouden tussen de nieuwbouw (de loodsen) en de windsingel van de fruitboomgaard. De nieuwbouw is dan ook zorgvuldig landschappelijk ingepast. Gelet op het belang van een goede ruimtelijke ordening is het daarom niet vanzelfsprekend om die ruimte nu voor nieuwe stellingen te benutten. Tegelijkertijd stellen wij vast dat aan de andere zijde van het bedrijfsperceel van reclamant, te weten achter de bedrijfswoning, sprake is van behoorlijk oppervlak aan onbebouwde gronden waar ook opslag ten behoeve van de houthandel mag plaatsvinden.

Conclusie

Wij stellen voor de zienswijze van reclamant 13 ongegrond te verklaren. De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan te wijzigen.

Reclamant 14

a) Reclamant exploiteert een transportbedrijf dat is gevestigd op het perceel Lopikerweg Oost 17a te Lopik. Recentelijk heeft reclamant het bedrijfsperceel aan de Lopikerweg Oost 91b te Lopik aangekocht. Op dit perceel was onder andere het transportbedrijf wed. De Bruijn gevestigd. Het perceel is bestemd als Bedrijf met een functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - transportbedrijf van categorie 3.2'. Tevens is een maximum oppervlak van 940 m² aangegeven.

Reclamant is voornemens de bestaande bebouwing te slopen teneinde een nieuw bedrijfsgebouw voor het transportbedrijf op te richten. Gebleken is echter dat op het terrein meer bebouwing aanwezig is dan in het bestemmingsplan staat, te weten 1.255 m². Uit archiefonderzoek blijkt dat al in 1985 bekend was dat er meer dan 940 m² aan bebouwing aanwezig was. Ook bij de vergunningverlening voor de bouw van een kantoor in 1996 en de afgifte van een Hinderwetvergunning op 5 augustus 1997 is rekening gehouden met de aanwezige bebouwing. Sindsdien is de feitelijke situatie niet meer veranderd. In een mail van 16 maart 2023 heeft de vertegenwoordiger van reclamant op deze situatie gewezen en al verzocht om een maatvoering van 1.255 m² op te nemen. Het plan sluit daarmee aan op de bestaande situatie. Zodoende wordt de bebouwing niet opnieuw onder het overgangsrecht gebracht, wat gelet op jurisprudentie van de Raad van State in principe ook niet is toegestaan.

Reactie

Het is ons bekend dat reclamant de gronden van het perceel Lopikerweg Oost 91b heeft verworven en dat hij van plan is om op dat perceel, na sloop van de oude bebouwing, een nieuw bedrijfsgebouw te realiseren. Reeds in maart 2023 zijn wij hierover per email geïnformeerd en in augustus 2023 heeft ook een overleg in het gemeentehuis van Lopik plaatsgevonden. In dat overleg is de situatie toegelicht en is het voornemen van reclamant, om het perceel te herontwikkelen, besproken.

Gelijk zoals reclamant aanvoert, stellen wij vast dat het oppervlak aan bestaande bedrijfsbebouwing op het perceel Lopikerweg Oost 91b aanzienlijk meer bedraagt dan de 940 m² die in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. Het oppervlak van 940 m² in het ontwerpbestemmingsplan komt voort uit het plan Landelijk gebied van maart 2022 en het vorige bestemmingsplan Landelijk gebied dat in 2007 is vastgesteld. Uit de stukken van dat laatste plan blijkt dat het verschil destijds onopgemerkt is gebleven, er is ook geen zienswijze over ingediend. Uit de bouwvergunning voor het kantoor, afgegeven in 1996, leiden wij evenwel af dat er toen ook een vrijstelling is verleend conform artikel 19A lid 4 en 5 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (oud). Kennelijk is die vrijstelling van het maximum oppervlak aan bebouwing niet verwerkt in het bestemmingsplan Landelijk gebied van 2007.

Wij komen tot de conclusie dat het wenselijk is en dat het in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt geacht om de bestaande, feitelijke situatie vast te leggen in het bestemmingsplan. Die situatie doet zich immers al meer dan 25 jaar voor, er is vrijstelling voor verleend en het bebouwingspercentage van het bedrijfsperceel blijft ook na die aanpassing gering, namelijk circa 15%.

b) Verder stelt reclamant het thema buitenopslag aan de orde. Buitenopslag is een wezenlijk onderdeel van de bedrijfsvoering van reclamant, alleen is niet geheel duidelijk of buitenopslag op de percelen Lopikerweg Oost 17a en Lopikerweg Oost 91b positief is bestemd. Voor sommige bedrijfspercelen is namelijk een aanduiding 'opslag' op de planverbeelding weergegeven, voor andere niet. Verzocht wordt om voor beide percelen een aanduiding 'opslag' op te nemen, dit mede omdat buitenopslag was toegestaan en onderdeel van de bedrijfsvoering is geweest. Een alternatieve oplossing is om de planregeling aan te passen. Het gaat erom dat de feitelijke situatie niet onder het overgangsrecht wordt gebracht.

Reactie

Wij zijn ervan op de hoogte dat de gewijzigde planregeling voor buitenopslag vragen oproept, meerdere partijen hebben hierover beroep ingesteld bij de Raad van State. In het ontwerpbestemmingsplan zijn echter geen wijzigingen aangebracht in de regeling zoals die met de eerste herziening van het plan, op 7 februari 2023, is vastgelegd.

Over het onderwerp buitenopslag heeft de Stichting Advisering Bestuursrechtspraak (STAB) op 30 april 2024 een advies uitgebracht. In de samenvatting van dat advies (p. 8) is het volgende aangegeven:

"Uit de begripsomschrijvingen en de algemene gebruiksregels volgt volgens STAB dat bestaande en tot de normale bedrijfsvoering ten dienste staande buitenopslag niet strijdig is met de bestemmingen en dus in principe overal is toegestaan. Buitenopslag die niet tot de normale bedrijfsvoering behoort, maar bijvoorbeeld tot een nevenfunctie moet worden gerekend, is alleen toegestaan als het bestaande, legale buitenopslag betreft of als die plaatsvindt op gronden met de functieaanduiding 'opslag'."

Gelet op het door de STAB gegeven advies, zijn wij van mening dat de in het plan opgenomen regeling voor buitenopslag werkbaar is en voldoende waarborgen biedt voor zowel de buitenopslag die legaal aanwezig is als de tot de normale bedrijfsvoering ten dienste staande buitenopslag. Er is geen sprake van dat de feitelijke situatie onder het

overgangsrecht wordt gebracht. Het is zodoende niet nodig om voor beide percelen van reclamant een nadere aanduiding 'opslag' op te nemen, noch om de regeling verder aan te passen.

Conclusie

Wij stellen voor de zienswijze van reclamant 14 gedeeltelijk gegrond te verklaren en de voor het perceel Lopikerweg Oost 91b weergegeven maximum oppervlakte van 940 m² aan te passen in 1.255 m².

Reclamant 15

a) Reclamant heeft al jaren een timmerwerkplaats op het perceel Lopikerweg West 102 te Lopik. Het perceel heeft een bestemming Bedrijf. Niettemin, in verband met het toekomstperspectief van het bedrijf wenst reclamant de bestemming om te zetten naar Wonen. Als nadere motivering wordt verwezen naar de inhoud van een toelichting voor een wijzigingsplan van 23 augustus 2023.

Reactie

Gelijk zoals reclamant aangeeft, is voor het wijzigen van de bestemming Bedrijf in Wonen een concept wijzigingsplan bij ons ingediend. In dat plan is de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de beoogde wijziging gemotiveerd. Het is echter niet meer gelukt om het ontwerpplan voor 1 januari 2024 te beoordelen en ter inzage te leggen. Zodoende heeft reclamant een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit aangevraagd. Naast de wijziging van de bestemming was ook een splitsing van de (bedrijfs)woning opgenomen in de aanvraag. Daarbij was van belang dat het college van burgemeester en wethouders op 12 september 2023 heeft besloten om de boerderij toe te voegen aan de Cultuurhistorische Waardenkaart gemeente Lopik.

In juli 2024 is de aangevraagde omgevingsvergunning verleend. Wij vinden het wenselijk om die omgevingsvergunning nog in de tweede herziening te verwerken. Dat betekent dat voor het perceel Lopikerweg West 102 een bestemming Wonen wordt opgenomen, dat er een maximum aantal wooneenheden van '2' wordt aangegeven en dat een aanduiding 'aaneengebouwd' rondom de woningen wordt aangebracht. De bestaande oppervlakte aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt 525 m² en wordt geregeld via artikel 24.2.1 sub n onder 1 van de regels.

b) Het perceel Lopikerweg West 102 heeft de uitstraling van een voormalig boeren erf met bijbehorende karakteristieke bebouwing. Reclamant merkt op dat het perceel niet is opgenomen op de Cultuurhistorische Waardenkaart gemeente Lopik. Uit onderzoek van Buro Helsdingen blijkt dat de bebouwing op het perceel is aan te merken als cultuurhistorisch waardevol. Verzocht wordt om dit op te nemen in de waardenkaart. Daarbij geeft reclamant aan dat uit het plan niet blijkt wat de geëigende procedure is om panden aan de Cultuurhistorische Waardenkaart gemeente Lopik toe te voegen, vandaar het verzoek in de zienswijze.

Reactie

Het ontwerpbestemmingsplan Tweede herziening bestemmingsplan Landelijk gebied vormt inderdaad niet het kader om panden aan de Cultuurhistorische Waardenkaart gemeente Lopik toe te voegen. Indien voor cultuurhistorisch waardevolle bebouwing een gemotiveerd

verzoek wordt ingediend bij het college van burgemeester en wethouders, dan kan het college besluiten om panden toe te voegen aan de lijst. Zoals hiervoor is aangegeven, heeft het college op 12 september 2023 besloten om de boerderij aan de Cultuurhistorische Waardenkaart gemeente Lopik toe te voegen.

c) Het valt op dat de gebiedsaanduiding 'Overige zone - cultuurhistorische waarden' niet meer op de plankaart staat. Afgevraagd wordt of dit een bewuste keuze is geweest. Als die gebiedsaanduiding niet meer wordt opgenomen, dan heeft dat tot gevolg dat de regels die naar de Cultuurhistorische Waardenkaart gemeente Lopik verwijzen geen toegevoegde waarde meer hebben. Verzocht wordt om dit te verduidelijken.

Reactie

Reclamant merkt terecht op dat de genoemde gebiedsaanduiding niet zichtbaar is in het ontwerpbestemmingsplan Tweede herziening bestemmingsplan Landelijk gebied. Vermoedelijk is bij de opstelling van het digitale plan (een zogenaamd GML- bestand) een fout gemaakt en is die gebiedsaanduiding niet aangevinkt. Omdat het geenszins de bedoeling is om de regeling voor cultuurhistorisch waardevolle panden en objecten te herzien, dient de gebiedsaanduiding in het vast te stellen plan te worden opgenomen.

Conclusie

Wij stellen voor de zienswijze van reclamant 15 gegrond te verklaren en de bestemming van het perceel Lopikerweg West 102 te wijzigen in Wonen. Daarnaast dient een maximum aantal wooneenheden van '2' te worden opgenomen evenals een aanduiding 'aaneengebouwd'. Tot slot dient de gebiedsaanduiding 'Overige zone - cultuurhistorische waarden' weer te worden opgenomen in de planverbeelding.

Reclamant 16

a) Reclamant is eigenaar van enkele percelen aan de Lopikerweg Oost 34 te Lopik. Het voornemen is om deze locatie te transformeren naar een woon-werklocatie, waaronder een hoveniersbedrijf. De transformatie gaat gepaard met een kwaliteitsimpuls waarbij oude, landschap ontsierende bebouwing zal verdwijnen. Reclamant is sinds 2019 in overleg met de gemeente en heeft al eerder een zienswijze ingediend. Bij de beantwoording daarvan is echter aangegeven dat de plannen nog niet voldoende waren uitgewerkt.

Reactie

Het klopt dat reclamant al in 2019 heeft aangegeven dat het de bedoeling is om de gronden van het perceel Lopikerweg Oost 34 te herontwikkelen. Die herontwikkeling leidt zonder meer tot een kwaliteitsimpuls waarbij veel oude landschap ontsierende bebouwing en verharding zal verdwijnen. Tevens zal er veel nieuw groen worden aangeplant. Hoewel in de reactie op de zienswijze is gesteld dat wij een positieve grondhouding aannemen, was het initiatief naar onze mening nog niet voldoende uitgewerkt. Zodoende is de voorgestelde herontwikkeling niet verwerkt in het bestemmingsplan Landelijk gebied dat op 8 maart 2022 is vastgesteld.

b) Vervolgens heeft de gemeente geadviseerd om de plannen verder uit te werken en om Mooisticht hierbij te betrekken, wat reclamant ook heeft gedaan. Naar aanleiding van overleg met Mooisticht is er een schets met landschappelijke- en stedenbouwkundige

waarden opgesteld. Helaas heeft de gemeente toen aangegeven geen capaciteit te hebben om te kunnen meewerken aan de planologische inpassing van de transformatie. Evenmin is ingegaan op een verzoek om hierover een overleg met de wethouder te voeren. Omdat de plannen nu concreet zijn en er is voorzien in een ruimtelijke onderbouwing, wordt verzocht om de beoogde transformatie mee te nemen in de tweede herziening van het bestemmingsplan Landelijk gebied.

Reactie

Zoals reclamant aangeeft, heeft Mooisticht een schets met landschappelijke- en stedenbouwkundige waarden voor het perceel Lopikerweg Oost 34 opgesteld. Uitgangspunt van die schets is om op het perceel een hoveniersbedrijf te realiseren, onder voorwaarde dat veel oude bebouwing wordt gesloopt, de verharding aan de achterzijde wordt verwijderd en de bestaande opslag (voornamelijk aan de achterzijde) wordt opgeruimd. Vanwege een gebrek aan ambtelijke capaciteit is dat voorstel helaas blijven liggen. Niettemin, naar aanleiding van zowel de zienswijze van reclamant als de overleggen die medio 2024 werden gevoerd over mogelijke ontwikkelingen op het aangrenzende perceel Lopikerweg Oost 34a, is ook weer gekeken naar de percelen van reclamant en de al eerder door Mooisticht opgestelde inrichtingsschets. Vervolgens heeft er met alle betrokken partijen afstemming plaatsgevonden, onder andere over een kleine grondruil, waarna de schets wederom wat is aangepast. In augustus 2024 heeft reclamant ons laten weten akkoord te zijn met de inrichtingsschets van Mooisticht en de daarin gestelde voorwaarden.

Gelet op het vorenstaande kan medewerking worden verleend aan het voornemen van reclamant om op het perceel Lopikerweg Oost 34 een woon-werklocatie te ontwikkelen. Er wordt voldaan aan het belang van een goede ruimtelijke ordening en de voorgestelde inrichting is uitvoerbaar. Wij stellen voor om de gronden van het perceel Lopikerweg Oost 34 te bestemmen als Bedrijf, waarbij de bestemmingsgrens aan de achterzijde overeenkomt met de inrichtingsschets van Mooisticht. De gronden daarachter houden een bestemming Agrarisch. Voor het hoveniersbedrijf wordt een aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - hoveniersbedrijf' weergegeven op de planverbeelding. In artikel 5.1 sub ad van de regels is daarvoor al een bepaling opgenomen. Ten behoeve van de bebouwing wordt een maximum oppervlak van 1.105 m² aangeduid. Verder wordt het perceel genoemd in artikel 36.6.2 van de planregels en wordt de inrichtingsschets aan Bijlage 4 van de regels toegevoegd.

Conclusie

Wij stellen voor de zienswijze gegrond te verklaren en voor het perceel Lopikerweg Oost 34 een bestemming Bedrijf met een aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - hovenier' op te nemen. Tevens wordt een maximum aan bedrijfsbebouwing van 1.105 m² aangegeven en wordt de ontwikkeling genoemd in artikel 36.6.2 van de planregels. De inrichtingsschets wordt in Bijlage 4 van de regels opgenomen.

Reclamant 17

a) Reclamant merkt op dat de gebiedsaanduiding 'Overige zone - cultuurhistorische waarden' van de planverbeelding lijkt te zijn verdwenen. Hoewel die aanduiding weinig toevoegt, de aanduiding is van toepassing op het gehele plangebied, doet zich vanwege het

bepaalde in artikel 36.3.1 sub a lid 1 en 2 wel een probleem voor. Het slopen, verstoren en ontsieren van een monument wordt in die bepalingen immers gekoppeld aan de op de verbeelding weergegeven gebiedsaanduiding. Zonder de gebiedsaanduiding is dat overal zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning toegestaan, dat kan volgens reclamant niet de bedoeling zijn. Verzocht wordt om het artikel te wijzigen, zodat het onafhankelijk van de gebiedsaanduiding verboden is om een gemeentelijk monument te slopen, te verstoren en/of te ontsieren.

Reactie

Reclamant merkt terecht op dat de genoemde gebiedsaanduiding niet zichtbaar is in het ontwerpbestemmingsplan Tweede herziening bestemmingsplan Landelijk gebied. Vermoedelijk is bij de opstelling van het digitale plan (een zogenaamd GML- bestand) een fout gemaakt en is die gebiedsaanduiding abusievelijk niet opgenomen in de planverbeelding. Omdat het geenszins de bedoeling is om de regeling voor gemeentelijke monumenten te herzien, dient de gebiedsaanduiding in het vast te stellen plan te worden opgenomen. Anders dan reclamant vraagt, bestaat er geen aanleiding om de genoemde bepalingen aan te passen.

Conclusie

Wij stellen voor de zienswijze van reclamant 17 gegrond te verklaren. In het vast te stellen plan Tweede herziening bestemmingsplan Landelijk gebied dient alsnog de gebiedsaanduiding 'Overige zone - cultuurhistorische waarden' te worden opgenomen.

Reclamant 18

Reclamant is eigenaar van het perceel Benedeneind Zuidzijde 283a te Benschop. Door reclamant wordt opgemerkt dat het perceel, dat kadastraal bekend staat als LPK00-E-1543, in het geldende bestemmingsplan "Benedeneind ZZ tussen 283 en 285" de enkelbestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie heeft. In de planverbeelding van het ontwerpbestemmingsplan heeft dit perceel echter een bestemming Agrarisch gekregen. Aangezien reclamant op de locatie een camping met een horecagelegenheid heeft, gaat die bestemming Agrarisch tegen de wensen en belangen van reclamant in. Verzocht wordt om het perceel niet mee te nemen in de tweede herziening dan wel de juiste bestemming toe te kennen bij de vaststelling.

Reactie

De gronden van het perceel Benedeneind Zuidzijde 283a te Benschop zijn niet opgenomen in het bestemmingsplan Landelijk gebied dat op 8 maart 2022 is vastgesteld. Evenmin was het de bedoeling om de percelen van reclamant in de tweede herziening op te nemen. Indien op de website ruimtelijkeplannen.nl de cursor op het perceel wordt geplaatst, kan uit de kolom aan de linkerkant ook worden opgemaakt dat het oude bestemmingsplan nog steeds van toepassing is. Niettemin, als de cursor net buiten het genoemde perceel wordt geplaatst, dan loopt de bestemming Agrarisch die in het ontwerpbestemmingsplan van toepassing is voor de omringende percelen, door over de percelen van reclamant.



Afbeelding 1: uitsnede planverbeelding ontwerpbestemmingsplan Tweede herziening bestemmingsplan Landelijk gebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

Wij hebben de indruk dat sprake is van een fout in de digitale planverbeelding, als gevolg waarvan de bestemming Agrarisch over het perceel van reclamant ligt. Overeenkomstig het verzoek van reclamant passen wij dit aan door de betreffende gronden niet op te nemen in de tweede herziening. Het was ook niet de bedoeling om de bestemming van die gronden te wijzigen.

Conclusie

Wij stellen voor de zienswijze van reclamant 18 gegrond te verklaren. De gronden van het perceel Benedeneind Zuidzijde 283a te Benschop dienen niet te worden opgenomen in het bestemmingsplan Tweede herziening bestemmingsplan Landelijk gebied.

Reclamant 19

Reclamant is eigenaar van de locatie Benedeneind Noordzijde 478 te Polsbroekerdam. De bebouwing op het perceel staat algemeen bekend als “Het wapen van Benschop”. Door middel van een mail van 15 juni 2023 is verzocht om het plan in overeenstemming te brengen met de verleende vergunning. Reclamant vindt dat het verzoek niet geheel in het ontwerpbestemmingsplan is verwerkt. Volgens reclamant zouden ook de terrassen bestemd moeten worden, conform de verleende vergunning.

Reactie

Gelijk zoals reclamant aangeeft, zijn de terrassen op het perceel Benedeneind Noordzijde 478 niet als zodanig bestemd in het ontwerpbestemmingsplan. Tot op heden bestond er in de gemeente Lopik ook geen aanleiding om terrassen vast te leggen in een planologisch juridisch kader. Een positieve bestemming kan weliswaar bijdragen aan de rechtszekerheid voor de exploitant van een horeca inrichting met een terras, maar kan er ook toe leiden dat het plan te gedetailleerd en/of te belemmerend zal zijn.

Aangezien reclamant zelf heeft verzocht om de planregeling aan te passen en wij hiertegen geen principiële bezwaren hebben, stellen wij voor om aan het bepaalde in artikel 24.1 sub ae, na ‘begane grond’, toe te voegen: “evenals de bestaande terrassen aan de voorzijde en langs de oostzijde van het hoofdgebouw”.

Conclusie

Wij stellen voor de zienswijze van reclamant 19 gegrond te achten. Aan het bepaalde in artikel 24.1 sub ae dient, na 'begane grond', te worden toegevoegd: "evenals de bestaande terrassen aan de voorzijde en langs de oostzijde van het hoofdgebouw".

Reclamant 20

Reclamant is eigenaar van een intensieve veehouderij op het perceel Lopikerweg West 49 te Lopik. Dit perceel is niet opgenomen in de eerste herziening van het bestemmingsplan Landelijk gebied en ook niet in het ontwerpbestemmingsplan. De reden hiervoor is niet duidelijk. Verder was in het op 8 maart 2022 vastgestelde plan het bouwvlak samengevoegd met het bouwvlak van het buurperceel. Ook is op 15 augustus 2022 een omgevingsvergunning verleend voor een toegangspad aan de westzijde van het perceel. Reclamant doet het verzoek om de gronden van het perceel Lopikerweg West 49 op een juiste wijze op te nemen in de tweede herziening en daarbij geen relatie meer te leggen met het bouwvlak van het naastgelegen agrarisch bedrijf. Daarnaast wordt verzocht om de vergunning voor het toegangspad in het plan te verwerken.

Reactie

In de raadsvergadering van 7 februari 2023, in welke vergadering de eerste herziening van het bestemmingsplan Landelijk gebied is vastgesteld, heeft de portefeuillehouder mondeling toegelicht dat een aantal locaties buiten die eerste herziening zouden worden gehouden. Dat betroffen percelen waarvoor toen ruimtelijke procedures waren afgerond dan wel vergunningen waren verleend. Ten aanzien van het perceel van reclamant is in augustus 2022 een vergunning verleend voor een toegangspad of tweede ontsluiting. Het projectgebied van die vergunning beslaat echter het hele perceel Lopikerweg West 49. Vanwege de juridische procedures over die omgevingsvergunning en het feit dat in februari 2023 nog geen sprake was van een onherroepelijke vergunning, is ervoor gekozen om die gronden buiten de eerste herziening te laten. Gelet op het feit dat bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan in juli 2023 de juridische procedures nog niet waren afgerond, wat overigens in augustus 2024 evenmin het geval is, is het perceel ook buiten de tweede herziening gelaten.

Hoewel wij begrijpen dat reclamant het verzoek doet om zijn gronden in de tweede herziening op te nemen, lijkt het ons opportuun om de juridische procedure(s) over de toegangsweg niet te vermengen met de planprocedure voor het Landelijk gebied. Bovendien is het perceel Lopikerweg West 49 wel opgenomen in het plan Landelijk gebied dat op 8 maart 2022 is vastgesteld en leiden beide herzieningen niet tot wijzigingen voor de gronden van appellant. Niettemin, de samenvoeging van het bouwvlak van reclamant met het bouwvlak van het buurperceel is ongewenst, vermoedelijk overlapt één van de vlakken de andere. Die situatie zullen wij aanpassen.

Conclusie

Wij stellen voor de zienswijze van reclamant 20 gedeeltelijk gegrond te verklaren en de planverbeelding zodanig te wijzigen dat beide bouwvlakken aan elkaar grenzen en niet (onbedoeld) over elkaar heen liggen.

Reclamant 21

a) Reclamant is eigenaar van Autohuis Benschop, gevestigd op het perceel Graafdijsk 2c te Lopik. Reclamant heeft beroep ingesteld tegen het plan Landelijk gebied dat op 8 maart 2022 is vastgesteld, aangezien in dat plan onvoldoende rekening is gehouden met de in 2014 doorlopen procedure voor aanpassing en uitbreiding van het bedrijf. In het ontwerpbestemmingsplan is gehoor gegeven aan de oproep tot het toevoegen van 50 m² aan bouw mogelijkheden buiten het bouwvlak. Reclamant is de gemeente daar erkentelijk voor.

Reactie

Gelijk zoals reclamant aangeeft, is in het ontwerpbestemmingsplan een aanvullende regeling voor die bebouwing (voor het wassen van auto's) opgenomen. In paragraaf 3.2 van de plantoelichting wordt dat gemotiveerd.

b) In het ingediende beroep is ook de regeling voor buitenopslag ter discussie gesteld. In het ontwerpbestemmingsplan zijn ten aanzien van buitenopslag evenwel geen wijzigingen aangebracht. Reclamant is er niet van overtuigd dat de aanwezigheid van de buitenopslag voldoende is geborgd en stelt dat de regelingen niet helemaal met elkaar in overeenstemming lijken te zijn. Afgevraagd wordt ook wat onder bestaande buitenopslag dient te worden verstaan, gelet op het bepaalde in artikel 36.1 sub b van de planregels.

Reactie

Het is ons bekend dat de gewijzigde planregeling voor buitenopslag vragen oproept en dat meerdere partijen hierover beroep hebben ingesteld bij de Raad van State. In het ontwerpbestemmingsplan zijn echter geen wijzigingen aangebracht in de regeling zoals die met de eerste herziening van het plan, op 7 februari 2023, is vastgelegd.

Over het onderwerp buitenopslag heeft de Stichting Advisering Bestuursrechtspraak (STAB) op 30 april 2024 een advies uitgebracht. In de samenvatting van dat advies (p. 8) is het volgende aangegeven:

“Uit de begripsomschrijvingen en de algemene gebruiksregels volgt volgens STAB dat bestaande en tot de normale bedrijfsvoering ten dienste staande buitenopslag niet strijdig is met de bestemmingen en dus in principe overal is toegestaan. Buitenopslag die niet tot de normale bedrijfsvoering behoort, maar bijvoorbeeld tot een nevenfunctie moet worden gerekend, is alleen toegestaan als het bestaande, legale buitenopslag betreft of als die plaatsvindt op gronden met de functieaanduiding ‘opslag’.”

Gelet op het door de STAB gegeven advies, stellen wij ons op het standpunt dat de in het plan opgenomen regeling voor buitenopslag voldoende waarborgen biedt voor de buitenopslag die legaal aanwezig is op het perceel van reclamant. De stelling van reclamant dat de regelingen niet helemaal met elkaar in overeenstemming lijken te zijn, kunnen wij op grond van het door de STAB gegeven advies niet volgen. Tot slot merken wij op dat in artikel 2.13 van de planregels is omschreven wat onder ‘bestaand’ dient te worden verstaan.

c) Opgemerkt wordt dat er bedrijven zijn waarvoor een nadere aanduiding ‘opslag’ op de planverbeelding is weergegeven. Reclamant vraagt zich af hoe dit nu zit? Geldt voor die bedrijven een ander regime en welke afweging is gemaakt om bepaalde bedrijven van zo’n

aanduiding te voorzien? Verzocht wordt om dit toe te lichten. Tevens wordt verzocht om een regeling op te nemen die voorkomt dat een discussie over buitenopslag kan ontstaan. In dat verband verzoekt reclamant om een aanduiding 'opslag' op te nemen zoals dat ook bij het bedrijf aan de overzijde, M.A. Reinaldaweg 1, is gedaan.

Reactie

In onze reactie onder sub b hebben wij aangegeven dat in het ontwerpbestemmingsplan, mede op basis van de eerste herziening, een sluitende regeling voor legaal aanwezige buitenopslag bij bedrijven is opgenomen. Het is dan ook niet nodig om voor alle bedrijven in het landelijk gebied van Lopik, of het nu agrarische of niet agrarische bedrijven betreft, een aanduiding 'opslag' op te nemen. Wij zijn van mening dat met het plan voldoende rechtszekerheid wordt geboden.

Dat er meerdere bedrijven zijn waar wel een aanduiding 'opslag' op de planverbeelding is weergegeven, komt doordat er bij de opstelling van het voorontwerpbestemmingsplan (in 2017 en 2018) voor was gekozen om een aantal bekende locaties met buitenopslag strak vast te leggen. Ondanks dat tijdens de inspraakperiode van mei/juni 2018 al bleek dat die wijze van bestemmen aanleiding vormde voor discussies, te rigide was en onbedoeld zou kunnen leiden tot veel extra aanduidingen 'opslag', heeft pas bij de vaststelling van het plan Landelijk gebied een nadere beleidsmatige afweging over het thema buitenopslag plaatsgevonden. Bij dat besluit is helaas niet onderkend dat de nieuwe regeling de bestaande buitenopslag onder het overgangsrecht bracht, waarna met een wijziging in de zomer van 2022 en de vaststelling van de eerste herziening in februari 2023 alsnog in een aanvaardbare regeling is voorzien. In die zin dat bestaande buitenopslag wordt gerespecteerd.

Kortom, gesteld kan worden dat de regeling voor buitenopslag zich gedurende de planontwikkeling heeft ontwikkeld en/of zelfs is verbeterd, al is de planregeling ten aanzien van het thema buitenopslag daardoor wat hybride geworden. Niettemin, de regels zijn met elkaar in overeenstemming, het plan respecteert de bestaande buitenopslag en het maakt geen verschil of er wel of geen aanduiding 'opslag' op de verbeelding is weergegeven.

Conclusie

Wij stellen voor de zienswijze van reclamant 21 ongegrond te verklaren.

Reclamant 22

a) Reclamant exploiteert een hout-, transport- en handelsonderneming op het perceel Wielsekade 51a te Lopik. De bedrijfsvoering bestaat uit de handel van onder andere hout en bouwmaterialen voor de aannemerij en de particuliere markt. Er is een bouwaanvraag ingediend voor een uitbreiding van de bestaande loods. Met de uitbreiding van 151 m² komt het bebouwd oppervlak uit op 906 m². Verzocht wordt om de maximum oppervlakte hierop aan te passen.

Reactie

Het klopt dat reclamant medio 2023 een aanvraag heeft ingediend voor de uitbreiding van de bestaande loods op het perceel Wielsekade 51a. In oktober 2023 hebben wij namelijk een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen verleend, waarbij tevens gebruik is

gemaakt van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid die is opgenomen in artikel 4.3.3 van de planregels van de eerste herziening. Anders dan reclamant stelt, betrof de uitbreiding geen 151 m², maar 97 m², die ook is vergund. Met andere woorden, het toegestane oppervlak aan bebouwing bedraagt thans 852 m². Om het plan weer in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie en de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing, passen wij de maximum oppervlakte aan in 852 m².

b) Reclamant geeft aan dat buitenopslag een wezenlijk onderdeel vormt van zijn bedrijfsvoering. Reclamant is er niet van overtuigd dat de aanwezigheid van de buitenopslag op het perceel Wielsekade 51a voldoende is geborgd in het bestemmingsplan. Aanvullend wordt opgemerkt dat er bedrijven zijn waarvoor een nadere aanduiding 'opslag' op de planverbeelding is weergegeven. Reclamant vraagt zich af hoe dit nu zit? Geldt voor die bedrijven een ander regime en welke afweging is gemaakt om bepaalde bedrijven van zo'n aanduiding te voorzien? Verzocht wordt om dit toe te lichten. Tevens wordt verzocht om een regeling op te nemen die voorkomt dat een discussie over buitenopslag kan ontstaan. In dat verband verzoekt reclamant om een aanduiding 'opslag' op te nemen zoals dat ook bij andere bedrijven is gedaan.

Reactie

Deze zienswijze komt inhoudelijk overeen met de zienswijze die onder 21 sub c is samengevat en beantwoord. Wij verwijzen dan ook naar de onder 21 sub c gegeven reactie.

Conclusie

Wij stellen voor de zienswijze van reclamant 22 gedeeltelijk gegrond te verklaren en de maximum oppervlakte van bedrijfsbebouwing op het perceel Wielsekade 51a te wijzigen in 852 m².

Reclamant 23

a) Reclamant heeft in september 2023 een pro forma zienswijze ingediend. Over de pro forma zienswijze heeft telefonisch contact met reclamant plaatsgevonden. Uit dat gesprek bleek dat reclamant zich enige zorgen maakt over de planregeling voor de percelen Lopikerweg Oost 66 en 67 te Lopik. Het is immers de bedoeling van reclamant om op die percelen twee vrijstaande woningen te realiseren, alleen is die ontwikkeling pas mogelijk indien het bestemmingsplan Tweede herziening bestemmingsplan Landelijk gebied wordt vastgesteld.

Reactie

In het ontwerpbestemmingsplan is voor de percelen Lopikerweg Oost 66 en 67 een bestemming Wonen opgenomen. Ter plaatse zijn twee vrijstaande woningen toegestaan. Aangezien beide percelen vielen onder de schorsing van het plan Landelijk gebied, welke schorsing op 31 augustus 2022 is uitgesproken, en de gronden ook buiten de eerste herziening van het plan Landelijk gebied zijn gelaten, dient de tweede herziening te worden vastgesteld voordat vergunning kan worden verleend voor de bouw van twee nieuwe woningen.

Conclusie

Wij stellen voor de zienswijze van reclamant 23 ongegrond te verklaren.

Reclamant 24

a) Reclamant exploiteert een bedrijf op de locatie Lopikerweg West 34a. Het bedrijf richt zich op het ontwikkelen van aggregaten. Onderdeel van die bedrijfsvoering is de opslag van goederen in relatie tot de bedrijfsvoering. Reclamant merkt op dat de regeling voor buitenopslag niet eenduidig is geformuleerd en heeft hierover vragen.

Ten eerste geeft reclamant aan dat er bedrijven zijn waar een aanduiding 'opslag' op de planverbeelding is weergegeven. Geldt hiervoor een ander regime? Welke afweging heeft de gemeente hierover gemaakt? Verzocht wordt om voor het perceel Lopikerweg West 34a eveneens een aanduiding 'opslag' weer te geven.

Reactie

Deze zienswijze komt inhoudelijk overeen met de zienswijze die onder 21 sub c is samengevat en beantwoord. Wij verwijzen dan ook naar de onder 21 sub c gegeven reactie.

b) Daarnaast geeft reclamant aan dat de bestemming Bedrijf van het perceel Lopikerweg West 34a is uitgebreid. Voor die uitbreiding is een landschappelijke inpassing opgesteld door de Ervenconsulent. In de schets met randvoorwaarden is niet aangegeven dat terughoudend dient te worden omgegaan met buitenopslag. Bij de totstandkoming van de uitbreiding is dit ook nooit besproken, aldus reclamant.

Reactie

Reclamant merkt terecht op dat ten behoeve van de uitbreiding van de bestemming Bedrijf op het perceel Lopikerweg West 34a randvoorwaarden zijn gesteld. Weliswaar gaan die voorwaarden niet in op de bestaande- en toekomstige buitenopslag van het bedrijf van reclamant, doch er zijn meerdere randvoorwaarden gesteld ten aanzien van het erf, het landschap en de inrichting.

In onze reactie onder 21 sub b hebben wij reeds gewezen op het advies dat de STAB op 30 april 2024 heeft uitgebracht over het thema buitenopslag. Uit dat advies kan worden afgeleid dat de normale bedrijfsvoering ten dienste staande buitenopslag niet strijdig is met de bestemmingen en dus, in principe, overal is toegestaan.

c) Tot slot merkt appellant op dat de buitenopslag deels onder het overgangsrecht lijkt te zijn gebracht, aangezien een aanduiding 'opslag' ontbreekt. Reclamant is echter niet voornemens om de buitenopslag te beëindigen.

Reactie

Zoals hiervoor is aangegeven, is bestaande en tot de normale bedrijfsvoering ten dienste staande buitenopslag in overeenstemming met het bestemmingsplan. Anders dan reclamant aanneemt, is de bestaande buitenopslag niet onder het overgangsrecht gebracht en was dat ook niet de bedoeling.

Conclusie

Wij stellen voor de zienswijze van reclamant 24 ongegrond te verklaren.

Reclamant 25

a) Reclamant is eigenaar van de bebouwing op het perceel Lopikerweg Oost 119. Een deel van die bebouwing staat op gronden met een bestemming Wonen, terwijl één gebouw op gronden met een bestemming Tuin staat. Ondanks dat reclamant over deze situatie een zienswijze had ingediend op het ontwerpbestemmingsplan Landelijk gebied, is de raad niet aan die zienswijze tegemoet gekomen en had reclamant ook geen beroep ingesteld. Omdat de bestemming Tuin geen gebouwen toestaat, is de bestaande bebouwing onder het overgangsrecht gebracht. Reclamant stelt dat het gebouw niet zal worden gesloopt terwijl het ook nog een nuttige functie heeft (stalling machines en hooi-opslag). Het bewuste gebouw dient positief te worden bestemd. Bijvoorbeeld door alle bebouwing in een bouwvlak op te nemen.

Reactie

Het klopt dat reclamant een zienswijze had ingediend op het ontwerpbestemmingsplan Landelijk gebied. Onder nummer 64 van de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is die zienswijze samengevat en van een reactie voorzien. Daaruit blijkt dat de raad in 2022 gedeeltelijk tegemoet is gekomen aan de zienswijze van reclamant, alleen is de oude schuur op de gronden met de bestemming Tuin niet bestemd.

Hoewel de situatie eerder door ons is beoordeeld en het standpunt is ingenomen dat het gebouw onder het overgangsrecht kon worden gebracht, zien wij in de nieuwe zienswijze van reclamant toch aanleiding om dat standpunt te heroverwegen. Daarvoor is allereerst van belang dat reclamant opnieuw expliciet aangeeft dat de bebouwing blijft staan en dat er, al is het ondergeschikt, nog steeds enkele agrarische activiteiten plaatsvinden. Ten tweede gaat het om een voormalig agrarisch bouwperceel en maakte de schuur deel uit van de bedrijfsbebouwing. Dat het perceel Lopikerweg Oost 119 in het plan Landelijk gebied 2007 reeds was bestemd voor Woondoeleinden (W) doet hier niet aan af.

In de zienswijze stelt reclamant voor het perceel Lopikerweg Oost 119 van een aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf' te voorzien en de schuur aan de noordwestzijde in de bestemming Wonen op te nemen. Zodoende sluit het plan beter aan op de feitelijke situatie, wordt het mogelijk om via de ruimte-voor-ruimte regeling een extra woning te realiseren en kan op termijn ook de ruimtelijke kwaliteit verbeteren. Voor toepassing van de ruimte-voor-ruimte regeling is immers voldoende oude bebouwing aanwezig.

Kortom, wij zijn van mening dat met een kleine aanpassing van het plan de schuur positief kan worden bestemd, zonder dat dit een ruimtelijke impact heeft (de schuur staat er al), terwijl het plan na aanpassing tevens mogelijkheden biedt om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Vanzelfsprekend hangt dat dan ook af van een initiatief van reclamant. Wat ons betreft is met deze aanpassing sprake van een goede ruimtelijke ordening.

b) Verder merkt reclamant op dat de andere bebouwing meer in gebruik is dan enkel voor het wonen. De veestal is bijvoorbeeld opgenomen in de NB-wet vergunning van het perceel Lopikerweg Oost 117. Zodoende verwacht reclamant een meer passende bestemming voor het perceel, waar al in de zienswijze van 2021 om werd verzocht. Een aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf' ligt meer in de rede, aldus reclamant.

Reactie

Zoals aangegeven, stellen wij voor om een aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf' op te nemen en de schuur aan de noordwestzijde aan de bestemming Wonen toe te voegen.

Conclusie

Wij stellen voor de zienswijze van reclamant 25 gegrond te verklaren en voor het perceel Lopikerweg Oost 119 een aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf' op te nemen. Tevens dient de bestemming Tuin, ter plaatse van de schuur, te worden gewijzigd in Wonen. Aangezien de percelen Lopikerweg Oost 118 en 119a in hetzelfde bestemmingsvlak zitten, stellen wij voor die percelen van een apart bestemmingsvlak Wonen te voorzien.

Reclamant 26

a) Reclamant is eigenaar van het perceel Lopikerweg Oost 201. Dit perceel is voorzien van een bestemming Wonen en er staan naast de woning twee bijgebouwen, één van circa 128 m² en één van 60 m². Het gebouw van 60 m² is vergund als kantoor, alleen zou de oppervlakte hiervan op grond van artikel 24.4.1 van de regels niet meer dan 50 m² mogen zijn. Verzocht wordt om een aanduiding 'kantoor' op te nemen, conform artikel 24.1 sub h van de planregels.

Reactie

Reclamant merkt terecht op dat de algemene regeling van artikel 24.4.1 van de planregels een maximum van 50 m² kent. Om mogelijke discussies over het gebruik als kantoor te voorkomen, stellen wij voor om het achterste gebouw van circa 60 m² van een aanduiding 'kantoor' te voorzien.

b) Het perceel Lopikerweg Oost 201 is van oorsprong een agrarisch perceel. Aansluitend aan het perceel ligt 11 hectare aan weiland, deels in eigendom van reclamant en voor het overige is sprake van duurzame pacht. Het beheer en het onderhoud van het land bestaat in hoofdzaak uit het beweiden van schapen en vleesvee. De schapen worden in de winter gehuisvest in de bebouwing, terwijl het vleesvee meestal zijn weg in de keten vindt. Reclamant beschikt over een UBN- nummer waarop de dieren geregistreerd staan. Er is dan ook sprake van een agrarische bedrijfsvoering die op grond van een (Hinderwet)vergunning is toegestaan. Een digitale raadpleging van het streekarchief bevestigt dit. Reclamant wil de bedrijfsvoering voortzetten.

Geconcludeerd wordt dat de bestemming niet in overeenstemming is met de feitelijke situatie. Verzocht wordt om een passende bestemming op te nemen die het houden van vee toestaat en die ruimte biedt voor het oprichten van nieuwe bebouwing ten behoeve van een maatschappelijk verantwoorde bedrijfsvoering.

Reactie

De gronden van het perceel Lopikerweg Oost 201 zijn bestemd als Wonen. Die bestemming is gebaseerd op het bestemmingsplan Landelijk gebied 2007, waarin de gronden voor Woondoeleinden (W) waren aangewezen. Daarnaast is gekeken naar de huidige feitelijke situatie waarin de woonfunctie, met de bijbehorende tuin en het erf, overheersend is.

Voorts is, zoals hiervoor aangegeven, in één van de bijgebouwen een kantoorfunctie aanwezig.

Artikel 24.1 sub d van de planregels staat op gronden met een bestemming Wonen hobbymatig agrarisch gebruik toe. Op grond van artikel 2.36 van de planregels wordt hieronder verstaan: “het houden van vee onder de grens van een inrichting zoals genoemd in de Wet milieubeheer en/of materieel stalling ten behoeve van het beheer van gronden in agrarisch gebruik”. Ondanks dat reclamant aangeeft dat sprake is van een agrarische bedrijfsvoering die op grond van een oude Hinderwetvergunning is toegestaan, blijkt uit navraag bij de RUD dat het perceel Lopikerweg Oost 201 niet in de dossiers voorkomt. Kennelijk zijn de aantallen dieren die worden gehouden te beperkt en worden die ook niet gemeld. Wat ons betreft past dat bij de feitelijke situatie waarin wel sprake is van enige agrarische activiteit, maar die beperkt van omvang en uitstraling is.

Alles overwegende komen wij tot de conclusie dat er geen aanleiding bestaat om de planregeling voor het perceel Lopikerweg Oost 201 te herzien om bijvoorbeeld ruimte te bieden voor nieuwe agrarische bedrijfsvoering. Dat lijkt ook in strijd te zijn met het bepaalde in artikel 8.1 lid 1 van de Omgevingsverordening Utrecht. Het agrarische gebruik door reclamant kan op basis van artikel 24.1 sub d van de planregels worden voortgezet.

Conclusie

Wij stellen voor de zienswijze van reclamant 26 gedeeltelijk gegrond te verklaren en voor het bijgebouw van 60 m², op het perceel Lopikerweg Oost 201, een aanduiding ‘kantoor’ op te nemen.

Reclamant 27

a) Reclamant exploiteert een transportbedrijf op het perceel Benedeneind Zuidzijde 319 te Benshop. Naast de transportactiviteiten vormt ook de opslag van goederen onderdeel van de bedrijfsvoering, zowel binnen als buiten. Reclamant is van mening dat de regeling voor buitenopslag niet eenduidig is geformuleerd en dat die regeling vragen oproept. Opgemerkt wordt dat er bedrijven zijn waar een aanduiding ‘opslag’ op de planverbeelding is weergegeven. Geldt hiervoor een ander regime? Welke afweging heeft de gemeente hierover gemaakt, gelet op het vergunningstelsel zoals dat is opgenomen in artikel 38.10 van de regels?

Reactie

Deze zienswijze komt inhoudelijk overeen met de zienswijze die onder 21 sub c is samengevat en beantwoord. Wij verwijzen dan ook naar de onder 21 sub c gegeven reactie.

b) Buitenopslag is een wezenlijk onderdeel van de bedrijfsvoering en al sinds jaar en dag aanwezig. Reclamant wil die bedrijfsvoering ook voortzetten. Echter, buitenopslag lijkt onder het overgangsrecht te zijn geplaatst, terwijl in afstemming met de gemeente een deel aan het terrein is toegevoegd. Verzocht wordt om voor het gehele perceel de aanduiding ‘opslag’ op te nemen.

Reactie

Zoals hiervoor al enkele malen is aangegeven, is bestaande en tot de normale bedrijfsvoering ten dienste staande buitenopslag in overeenstemming met het bestemmingsplan. Anders dan reclamant aanneemt, is de bestaande buitenopslag dus niet onder het overgangsrecht gebracht. Verder is het niet nodig om voor het perceel Benedeneind Zuidzijde 319 een aanduiding 'opslag' op te nemen.

Conclusie

Wij stellen voor de zienswijze van reclamant 27 ongegrond te verklaren.

Reclamant 28

a) Reclamant is eigenaar van het perceel Lopikerweg Oost 119c. Het perceel bestaat deels uit grasland en deels uit een boomgaard met diverse opstallen. Gebleken is dat de aanwezige bebouwing niet positief is bestemd, het gaat om circa 90 m² aan bebouwing verdeeld over vier gebouwen. Het grootste gebouw heeft een oppervlak van 51,3 m² en is al 50 à 60 jaar aanwezig. Daarnaast bevindt zich op het perceel een paardenbak van 10 bij 20 meter. Uit foto's valt op te maken dat er meer bebouwing heeft gestaan, zoals een tuinhuisje dat inmiddels is geamoveerd.

Omdat reclamant pas onlangs eigenaar is geworden van het perceel, is hierover eerder geen zienswijze ingediend. Reclamant vindt het evenwel wenselijk dat de feitelijk aanwezige bebouwing alsnog wordt bestemd, met dien verstande dat reclamant liever geen aanduiding 'veldschuur' opgenomen ziet worden.

Reactie

Wij hebben gezien dat reclamant in 2023 eigenaar is geworden van het perceel Lopikerweg Oost 119c. Voor die gronden geldt een bestemming Agrarisch, maar voor de aanwezige bebouwing aan de westzijde van het perceel is geen bouwvlak weergegeven op de planverbeelding. Overigens, enkel de grotere schuur is zichtbaar op de plankkaart van het bestemmingsplan Landelijk gebied 2007. Voor de paardenbak, die al op een luchtfoto van 2001 te zien is, is in het nieuwe plan evenmin een aanduiding opgenomen.

b) Op een luchtfoto uit 2006 is te zien dat de paardenbak toen al aanwezig was. In het destijds geldende bestemmingsplan was geen vergunningstelsel voor paardenbakken opgenomen. Verzocht wordt dan ook om de paardenbak te voorzien van een passende aanduiding.

Reactie

Zoals hiervoor aangegeven, is de paardenbak op het perceel Lopikerweg Oost 119c al zichtbaar op een luchtfoto uit 2001. Reclamant merkt terecht op dat destijds voor paardenbakken geen regels waren opgenomen in het bestemmingsplan. In principe kan aan het verzoek om de paardenbak aan te duiden worden meegewerkt.

c) Gesteld wordt dat de boomgaard toe is aan flink wat snoeiwerk en dat de aanwezige gebouwen een opknapbeurt nodig hebben. Het liefst zou reclamant het perceel opschonen en alle bebouwing concentreren op één plek in één gebouw. Dat leidt tot een verbetering van het huidige, verrommelde beeld in combinatie met meer ruimte voor de stalling van machines, het huisvesten van hobbydieren en de opslag van hooi. Indien de bebouwing

geclusterd kan worden, dan is het voor reclamant aanvaardbaar om de paardenbak te laten vervallen. Het eindresultaat is dan een perceel waarin de boomgaard en de schuur weer tot hun recht komen. Met het oog op een kwalitatieve oplossing wordt dan ook voorgesteld om een bouwvlak van 100 m² op te nemen, met een goot- en bouwhoogte van 3 respectievelijk 6 meter, ter plaatse van de huidige schuur van 51,3 m². Reclamant heeft de gewenste situatie in een afbeelding weergegeven.

Reactie

Wij zijn het met reclamant eens dat de ruimtelijke uitstraling van het perceel Lopikerweg Oost 119c flink verbeterd kan worden en dat het in de rede ligt om de bestaande, oude bebouwing te slopen. Hoewel niet met zekerheid gezegd kan worden dat een deel van de gebouwen met vergunning is gerealiseerd, waarschijnlijk enkel het gebouw van 51,3 m², gaat het wel om feitelijk aanwezige bebouwing die bijdraagt aan de verrommelde aanblik van het perceel. Daarnaast geeft reclamant aan het aanvaardbaar te vinden om de paardenbak niet als zodanig te bestemmen en te verwijderen, wat gelet op de omvang en de situering eveneens zal bijdragen aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Al met al zijn wij van mening dat het ruimtelijk aanvaardbaar is om, conform het verzoek van reclamant, een klein bouwvlak van 100 m² op te nemen ter plaatse van de huidige schuur. In het bouwvlak zal ook een maximum bouwhoogte van 6 meter worden aangegeven en wordt een aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' opgenomen. Wij verwachten dat wij reclamant hiermee voldoende ruimte bieden om het perceel, zowel de bebouwing als de boomgaard, op te knappen en dat de paardenbak wordt verwijderd.

Conclusie

Wij stellen voor de zienswijze van reclamant 28 gegrond te verklaren en voor het perceel Lopikerweg Oost 119c een bouwvlak van 100 m² op te nemen evenals een maximum bouwhoogte van 6 meter. Daarnaast dient een aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' te worden opgenomen. Ter waarborging dat de oude bebouwing wordt gesloopt, stellen wij voor om in artikel 36.6.11 van de planregels voor het perceel Lopikerweg Oost 118=9c een voorwaardelijke verplichting op te nemen.

Reclamant 29

a) Voor het perceel Dorp 114 te Benschop is een bestemming Wonen opgenomen. Het gebouw achterop het perceel heeft een functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - metaalbewerkingsbedrijf'. Dit gebouw heeft een oppervlak van 500 m² en een goot- en bouwhoogte van 3,5 respectievelijk 6 meter.

Reclamant merkt op dat op 27 september 2016 het bestemmingsplan Dorp 114 is vastgesteld. Met dit plan werd het metaalbewerkingsbedrijf gefaciliteerd. Uit de regels van dat plan volgt dat er naast de bedrijfsbebouwing nog vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij de woning waren toegestaan. Gewezen wordt op artikel 3.2 lid 2 van het plan Dorp 114.

Reactie

In de tabel van artikel 3.2 van de regels van het plan Dorp 114 is inderdaad aangegeven dat naast de 500 m² aan bebouwing voor het metaalbewerkingsbedrijf nog 50 m² aan

vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij de woning is toegestaan. Aldus is in dat plan 550 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan.

b) Reclamant stelt dat het gebouw met de functieaanduiding onder de bijgebouwen-regeling is geplaatst (artikel 24.2.1 sub m). Daardoor valt het gebouw ook onder de saneringsregeling en het overgangsrecht. Dit is niet in overeenstemming met de in 2016 doorlopen procedure. Verzocht wordt om de planregeling zodanig aan te passen dat het gebouw met de functieaanduiding niet wordt gezien als bijbehorend bouwwerk bij de woning. Dan kunnen naast het gebouw voor het metaalbewerkingsbedrijf nog bijbehorende bouwwerken bij de woning worden opgericht.

Reactie

Omdat de algemene bepalingen van de bestemming Wonen van toepassing zijn op het perceel van reclamant, wordt het gebouw voor het metaalbewerkingsbedrijf onbedoeld onder de regeling van artikel 24.2.1 sub n gebracht. Het gebouw kan weliswaar blijven staan, net als de berging achter de woning, maar er is geen ruimte voor nieuwe bijbehorende bebouwing. Dat leidt tot een beperking van de bouw mogelijkheden die het plan Landelijk gebied in principe biedt. Om aan hetgeen reclamant opmerkt tegemoet te komen, stellen wij voor om aan artikel 24.2.1 sub n toe te voegen: '6. de bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - metaalbewerkingsbedrijf' op het perceel Dorp 114 te Benschop wordt niet aangemerkt als bijbehorende bebouwing bij de woning op dat perceel'. Aldus kan gebruik worden gemaakt van de ruimte die is opgenomen in artikel 24.2.1 sub m van de planregels.

Conclusie

Wij stellen voor de zienswijze van reclamant 29 gegrond te verklaren en in artikel 24.2.1 sub n onder 6 de volgende bepaling toe te voegen: "de bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - metaalbewerkingsbedrijf' op het perceel Dorp 114 te Benschop wordt niet aangemerkt als bijbehorende bebouwing bij de woning op dat perceel".

Reclamant 30

Algemeen

Reclamant is eigenaar van de gronden van het perceel Lopikerweg Oost 66a te Lopik en heeft een zeer uitgebreide zienswijze van 43 pagina's ingediend op het ontwerpbestemmingsplan Tweede herziening bestemmingsplan Landelijk gebied. Over de gronden van reclamant aan de Lopikerweg Oost en de opgenomen planologisch juridische regeling lopen al enkele jaren meerdere juridische procedures. Tegelijkertijd vinden er met reclamant nog steeds overleggen plaats om tot een voor beide partijen aanvaardbare en mogelijke oplossing te komen. Dat heeft onder andere geleid tot een concept herstelbesluit voor de gronden van het perceel Lopikerweg Oost 66a. Tot op heden is er evenwel geen overeenstemming over dat te nemen herstelbesluit en dient, ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan Tweede herziening bestemmingsplan Landelijk gebied, ingegaan te worden op de gronden die in de zienswijze naar voren zijn gebracht.

Wij stellen vast dat reclamant in de zienswijze eerst uitvoerig ingaat op de achtergrond(en) van de problemen voor zijn perceel, de voorgenomen regeling in het ontwerp-bestemmingsplan en eerdere ingediende zienswijzen en/of reacties. Vervolgens zet reclamant uiteen welke gebreken er kleven aan de genomen besluiten (zorgvuldigheid, motivering, schenden van het gelijkheidsbeginsel etc. etc.) en worden veel gronden die ook in de beroepsprocedures zijn aangevoerd herhaald ter onderbouwing van de standpunten die reclamant inneemt.

Ten behoeve van een goede afweging van de zienswijze van reclamant merken wij op dat veel van de genoemde bezwaren geen betrekking hebben op de planologische regeling in het ontwerpbestemmingsplan en niet relevant zijn voor het thans te nemen besluit. Die punten zijn ook benoemd in de beroepsschriften die reclamant heeft ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en die zal daarover dan ook een uitspraak moeten doen.

Op basis van het vorenstaande is ervoor gekozen om een beknopte samenvatting op te nemen van de zienswijze van reclamant. De kern van de gehele zienswijze is dat alle bestaande rechten voor bouwen en gebruik dienen te worden vastgelegd in het plan. Daarop wordt uiteraard een gemotiveerde reactie gegeven. De zienswijze is gericht aan de gemeenteraad van Lopik en daarom ook raadpleegbaar voor alle raadsleden, als er behoefte is om kennis te nemen van de gehele zienswijze.

Verder erkennen wij nogmaals dat er fouten zijn gemaakt bij de totstandkoming van de verschillende bestemmingsplannen ten aanzien van de percelen Lopikerweg Oost 66, 66a en 67. Zowel bij de voorbereiding als bij de besluitvorming is helaas niet alles goed gegaan, verschillende omstandigheden hebben daartoe geleid. Voor zover het mogelijk is om de (gestelde) fouten in de tweede herziening te verbeteren dan wordt daar een voorstel voor gedaan.

a) Reclamant doet het uitdrukkelijke verzoek om de bestaande rechten uit de onherroepelijke vergunningen voor bouwen en gebruik in een planregeling op te nemen. Dat volgt uit vaste jurisprudentie van de Raad van State. Volgens reclamant kan dit eenvoudig vastgesteld worden. De verleende vergunningen (bouwvergunning, vergunning Wet milieubeheer, omgevingsvergunningen) en de vergunningsvrije bouwwerken worden in de zienswijze opgesomd. Het gaat zowel om vergunningen voor bedrijfsgebouwen met een totaal oppervlak van 1698 m², voor 10 vlaggenmasten, acht reclameborden met een omvang van 15 m² en drie reclameborden met een omvang van 9 m².

Reactie

Zoals hiervoor reeds is aangegeven, hebben er met reclamant overleggen plaatsgevonden om tot een mogelijke oplossing te komen. Dit nadat er door ons een inventarisatie en analyse van de verleende vergunningen was gemaakt. In de met reclamant gevoerde overleggen is gesproken over de hoeveelheid bebouwing die vergund zou zijn en hebben wij enkele keren een voorstel gedaan voor een te nemen herstelbesluit. Door middel van het herstelbesluit zou een groter oppervlak aan bedrijfsbebouwing worden vastgelegd. Over het laatste concept van het herstelbesluit bestaat nog geen overeenstemming. Hieronder is het laatste voorstel dat wij in juli 2024 per email aan reclamant hebben gedaan overgenomen:

“Het door u voorgestelde aantal m² konden wij niet direct plaatsen, wat reden is geweest om op basis van het concept herstelbesluit en het Stab-rapport nog eens opnieuw te kijken naar de conclusies die hierin worden getrokken. Volgens onze analyse is het totaal van 1646 m² gebaseerd op:

- De bestaande bebouwing zoals genoemd in het Stab-rapport zijnde 743 m²*
- De bouwrechten uit verkregen vergunningen uit het Stab-rapport zijnde 1.042 m²*
- Een verwijzing in het Stab-rapport naar een verleende vergunning voor de bloemenwinkel tot een oppervlakte van 139 m² (pagina 200 van het rapport).*

Het concept-herstelbesluit dat is opgesteld gaat uit van de volgende getallen:

- Bestaande bebouwing van 736 m²*
- Bouwrechten uit verkregen vergunningen van 1.042 m²*
- Aftrek van de bestaande bebouwing van de bloemenwinkel, zijnde 192 m² omdat deze op de plek staat van het bouwrecht voor een kas van 525 m²*
- Aftrek van de oppervlakte van de overkapping (58 m²) en de kas (198 m²) die als vergunningvrij zijn aangemerkt.*

In totaal komt het aantal m² in het herstelbesluit, dat opgenomen moet worden in het bestemmingsplan, uit op 1.330 m².

Stab-rapport

Wij hebben u eerder voorgesteld om het Stab-rapport als vertrekpunt te nemen in de discussie over het aantal op te nemen m². Wat ons betreft geldt dit uitgangspunt nog altijd. Tegelijkertijd is het wenselijk dat het herstelbesluit dat uiteindelijk wordt voorgelegd voldoende gemotiveerd is, zodat de raad hiermee kan instemmen en het besluit in een eventuele beroepsprocedure door derden overeind blijft. Dat is in ons beider belang en om die reden komen wij tot de conclusie dat niet op alle onderdelen van het door u gedane voorstel een goede motivatie te geven is. Dat zit met name in de 139 m² die u voorstelt om af te trekken van de optelsom bestaande bebouwing en bouwrechten. Deze 139 m² komt voort uit het Stab-rapport maar berust, naar ons idee, op een verkeerde aanname van Stab. Naar onze mening hebben zij in het rapport verwezen naar een andere vergunning uit het door ons opgesteld overzicht (te weten OV20190144). Wij komen tot deze conclusie omdat zij in het rapport aangeven (pagina 200) “is deze vergunning in het overzicht beschouwd als niet gerealiseerd”. In het overzicht is de bloemenwinkel met zoveel woorden genoemd onder het kopje “Bestaande bebouwing”, met nummer S.12.01766). Hier zijn, naar onze mening, 2 vergunningen door Stab door elkaar gehaald. Omdat hier wat ons betreft duidelijk sprake is van een vergissing is het niet mogelijk dit over te nemen in het te nemen herstelbesluit. Dit aangezien een deugdelijke motivering naar onze mening ontbreekt. Wij stellen dan ook voor om uit te gaan van het gemeten aantal m² voor de bloemenwinkel, zijnde 192 m².

Ten aanzien van de als vergunningvrij beoordeelde bouwwerken hebben wij in het concept herstelbesluit aangegeven dat de oppervlakte van deze bebouwing niet kan meetellen voor het totaal aantal op te nemen m² in het bestemmingsplan. Wij hebben dit nogmaals afgewogen en komen tot de conclusie dat het misschien toch mogelijk is om op verdedigbare gronden tot het oordeel te komen dat deze bebouwing niet van het totaal wordt afgetrokken. Dat betekent concreet dat in totaal 258 m² wordt toegevoegd aan het

totaal aantal m² dat zou moeten worden opgenomen in het herstelbesluit, in tegenstelling tot het herstelbesluit dat wij eerder met u hebben besproken.

Gewijzigd concept herstelbesluit

Op basis van het voorgaande komen wij tot het voorstel om voor het nieuw op te stellen herstelbesluit uit te gaan van de navolgende berekening van het aantal op te nemen m²:

<i>Bestaande bebouwing</i>	<i>m²</i>	<i>Bouwrechten</i>	<i>m²</i>
<i>Loods (BR2005-62)</i>	<i>293</i>	<i>Kas (BR2005-62)</i>	<i>525</i>
<i>Bloemenwinkel (S.12.01766)</i>	<i>192</i>	<i>Verkoopruimte/kas/ opslag(OV20190147)</i>	<i>233</i>
<i>Overkapping</i>	<i>58</i>	<i>Verkoopruimte/kas/ opslag(OV20190223)</i>	<i>145</i>
<i>Kas</i>	<i>200</i>	<i>Verkoopruimte/kas/ opslag(20190144)</i>	<i>139</i>
		<i>Bloemenwinkel -192</i>	
<i>Totaal</i>	<i>743</i>		<i>850</i>

Planologisch vast te leggen aantal m² 1.593"

Op basis van een zorgvuldige analyse van de verleende vergunningen en een juridische beoordeling van de gehele situatie, waarbij ook de huisadvocaat van de gemeente Lopik betrokken is geweest, is reclamant via het concept herstelbesluit een voorstel gedaan dat naar onze mening in overeenstemming is met het recht en een goede ruimtelijke ordening. Reclamant heeft terecht opgemerkt dat er vergunningen zijn verleend voor de bouw van gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde, die op basis van de door reclamant genoemde jurisprudentie dienen te worden vastgelegd in de planregeling. Daarmee is het juridisch uitlegbaar om grotendeels aan het verzoek tegemoet te komen. Dat betekent dan ook dat de door ons genoemde vierkante meters aan bedrijfsbebouwing (1.593 m²) nu, als reactie op de zienswijze, bij de vaststelling in de tweede herziening kunnen worden verwerkt. Het is niet meer nodig om voor de situatie van reclamant een apart herstelbesluit te nemen. Voor de volledigheid wijzen wij er op dat er sprake blijft van een verschil van 105 m² aan bebouwing tussen wat reclamant stelt in de zienswijze en waar wij op uitkomen.

Conclusie

Al met al komen wij tot de conclusie dat de zienswijze van reclamant gedeeltelijk gegrond verklaard kan worden en dat, op grond van de hiervoor weergegeven uiteenzetting, bij de vaststelling van het plan voor het perceel Lopikerweg Oost 66a een maximum oppervlakte van 1.593 m² opgenomen dient te worden. Wat betreft de vlaggenmasten die zijn vergund verwijzen wij naar het bepaalde in artikel 8.2.2 sub a van de regels. Daarin is vastgelegd dat in de bestemming Detailhandel vlaggenmasten met een hoogte van 7 meter mogen worden opgericht. Naar aanleiding van de zienswijze stellen wij voor om in de regels ook vast te leggen dat op het perceel van reclamant 10 vlaggenmasten zijn toegestaan, daarvoor is immers vergunning verleend. Voor de acht reclameborden met een omvang van 15 m² en de drie reclameborden met een omvang van 9 m² nemen wij in artikel 8.2.2 sub b van de

planregels het volgende op: “op het perceel Lopikerweg Oost 66a zijn acht reclameborden met een omvang van 15 m² en drie reclameborden met een omvang van 9 m² toegestaan.” De maximum hoogte van de reclameborden bedraagt 3,6 meter (275 cm + 85 cm) en wordt in de tabel van artikel 8.2.2 sub a opgenomen. Tot slot stellen wij voor om de tekst van de plantoelichting hierop aan te passen.

Reclamant 31

a) Reclamant is eigenaar van het perceel Lopikerweg West 34b en heeft geconstateerd dat een gedeelte van de bestemming Wonen (circa 235 m²) in het ontwerpbestemmingsplan is bestemd als Agrarisch. Reclamant is hiervan behoorlijk geschrokken. Bij de koop in 2019 had reclamant de focus op het opknappen van de woning met in het achterhoofd bouwplannen voor een bijgebouw in een later stadium. De plannen die reclamant toen had waren passend in het destijds geldende bestemmingsplan. Bij het raadplegen van het ontwerpbestemmingsplan is deze omissie vastgesteld. Verzocht wordt om deze fout te herstellen en de bestemming Wonen aan te passen aan de oorspronkelijke situatie, te weten het plan Landelijk gebied 2007.

Reactie

Gelijk zoals reclamant aangeeft, is de bestemming van de gronden aan de achterzijde van het perceel Lopikerweg West 34b herzien. De voor het plan Landelijk gebied uitgevoerde inventarisatie gaf hiertoe aanleiding, want de bestemmingsgrens week sterk af van de kadastrale begrenzing. Hoewel het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Lopik, sectie G, nummer 2770 nog op een andere naam staat, heeft reclamant aangegeven dat het perceel wordt overgedragen en dat het deel uitmaakt van het woonperceel. Gelet hierop zijn wij bereid tegemoet te komen aan het verzoek van reclamant, met dien verstande dat een rechte lijn wordt aangehouden en de smalle strook langs het bedrijfsperceel niet als Wonen wordt bestemd.

Conclusie

Wij stellen voor de zienswijze van reclamant 31 gegrond te verklaren en voor de gronden aan de achterzijde van het perceel Lopikerweg West 34b een bestemming Wonen op te nemen.

Reclamant 32

a) Reclamant is eigenaar van het perceel Dorp 87b te Polsbroek en is akkoord met de zinsnede die in artikel 36.6.9 van de planregels is doorgehaald (“de bestaande recreatiewoning wordt”). Dat naast de bestaande schuur ook de bijgebouwen aan de achterzijde gesloopt moeten worden vindt reclamant echter niet nodig. Gevraagd wordt om dit aan te passen.

Reactie

Over de voorgenomen ontwikkeling op het perceel Dorp 87b te Polsbroek heeft meerdere keren overleg plaatsgevonden, terwijl die ontwikkeling ook onderdeel uitmaakt van de lopende beroepsprocedure en eerder in deze nota (zie reclamant 2) uitvoerig aan de orde is gesteld. Wij merken dat de situatie erg gevoelig ligt, met name waar het gaat om het behoud van de bestaande bebouwing.

Gelet op de inrichtingsschets die door de Ervenconsulent is opgesteld ten behoeve van de ontwikkeling van Dorp 87b, zijn wij van mening dat wij geen medewerking kunnen verlenen aan het verzoek van reclamant om de bijgebouwen aan de achterzijde uit te zonderen van de sloopplicht. In die schets is namelijk concreet aangegeven dat alle oude bebouwing dient te worden gesloopt. Weliswaar zien wij nog ruimte om de recreatiewoning niet meer te noemen in artikel 36.6.9 (zie de motivering onder nummer 2 sub c), maar het gaat te ver om meer bebouwing te laten staan.

Conclusie

Wij stellen voor de zienswijze van reclamant 32 ongegrond te verklaren.

Ambtshalve wijzigingen

Planregels

- a) In artikel 4.1 sub a van de planregels staat een verwijzing naar artikel 3.2.3 van de regels. Dat dient te worden aangepast in artikel 4.2.3.
- b) In artikel 36.1 sub c van de planregels staat een verwijzing naar artikel 7.1 van de planregels. Dat dient te worden aangepast in artikel 8.1. Reclamant 30 heeft hier in de zienswijze eveneens op gewezen.
- c) In artikel 18.2.1 van de planregels dient een nieuw sub h te worden opgenomen voor het maximum aantal recreatiewoningen, te weten: "het aantal recreatiewoningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal recreatiewoningen' is aangegeven". Het bepaalde in artikel 18.2.1 sub h, inclusief de tabel, wordt opgenomen in een nieuw sub i.
- d) In artikel 36.6.2 sub a van de planregels dienen de adressen S.L. van Alterenlaan 26 en Zuidzijdseweg 120g te worden opgenomen.

Planverbeelding

- a) Voor het perceel Kapelsepad 19c te Lopikerkapel is, naar aanleiding van een ingediende zienswijze, een aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - boog- en gaaskassen' weergegeven op de planverbeelding. Gebleken is echter dat die aanduiding niet over het gehele perceel is gelegd. Die aanduiding dient te worden vergroot zodat op het gehele perceel Kapelsepad 19c, dat kadastraal bekend staat als gemeente Lopik, sectie F, nummer 1354, boog en gaaskassen zijn toegestaan.
- b) Op het perceel Noordzijdseweg 169a is een maatvoering 'maximum aantal bedrijfswoningen' weergegeven, dat dient te worden gewijzigd in een maatvoering 'maximum aantal recreatiewoningen'.
- c) Bij het perceel Zuidzijdseweg 110 dient het bestemmingsvlak Wonen aan beide zijden te worden aangepast op de kadastrale begrenzing.
- d) In de bestemming Recreatie - Dagrecreatie op het perceel Dorp 89 dient een aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' te worden opgenomen. Gebleken is dat die aanduiding ten onrechte niet was opgenomen in het plan Landelijk gebied, terwijl de eigenaar van het perceel in 2023 een vergunning voor een nieuwe bedrijfswoning heeft aangevraagd. Die is geweigerd.

Ten aanzien van het perceel Dorp 89 te Polsbroek zijn bij de vaststelling van het plan Landelijk gebied de nodige wijzigingen aangebracht. De twee toegestane bedrijfswoningen zijn daarbij, op verzoek van reclamant, als burgerwoning bestemd. Hierover heeft de raad

het volgende overwogen (nummer 36 in de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen):

“Vanwege de omstandigheden die reclamant naar voren heeft gebracht en waarvan wij al langere tijd op de hoogte zijn, zijn wij bereid om de bestemming van het perceel Dorp 89 aan te passen. Conform het verzoek van reclamant kan aan het voorste gedeelte van het perceel een bestemming Wonen worden opgenomen, inclusief een bouwaanduiding ‘aaneengebouwd’ en een aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’”.

De algemene regeling van artikel 17.1 sub j zou ertoe leiden dat er een nieuwe bedrijfswoning wordt toegestaan, mits die voor de bedrijfsvoering noodzakelijk is, terwijl beide bedrijfswoningen in 2022 juist niet meer zijn bestemd. In lijn met die beslissing dient een aanduiding ‘bedrijfswoning uitgesloten’ te worden opgenomen.

e) De bestemming Bedrijf op het perceel Zuidzijdseweg 120g te Polsbroek wordt aangepast conform het voorstel dat in de inrichtingsschets van Mooisticht is uitgetekend. Voor de bedrijfsbebouwing wordt een maximum oppervlak van 710 m² opgenomen. Dat is meer dan de 372 m² die in het ontwerpbestemmingsplan stond, maar minder dan de 850 m² die in het oude plan Landelijk gebied was vastgelegd. Het relatieteken dient van de planverbeelding te worden verwijderd. Rondom de bedrijfsgronden wordt een bestemming Tuin aangebracht.

f) Voorgesteld wordt om het agrarisch bouwvlak van het perceel Benedeneind Noordzijde 394 grotendeels te bestemmen als Wonen met een aanduiding ‘specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf’. Enkel aan de oostzijde van het bouwvlak, waar zich geen bebouwing bevindt, blijft een bestemming Agrarisch van toepassing. Tevens dient een maximum aantal wooneenheden van ‘2’ te worden aangegeven. Aanleiding voor deze wijziging is een recent ingediend verzoek waarin wordt gemotiveerd dat geen sprake meer is van agrarische activiteiten en dat er voornemens zijn om dit perceel te herontwikkelen, al dan niet via de ruimte-voor-ruimte regeling.

g) Het agrarisch bouwvlak van het perceel Weg der Verenigde Naties 3a dient te worden vergroot, zoals dat eerder ook is toegezegd. Uitgegaan kan worden van het bouwvlak zoals dat in het plan Landelijk gebied 2007 was weergegeven, zodat er een bouwvlak van circa 40 meter bij circa 50 meter komt. Verder dient voor dit perceel de functieaanduiding ‘grondgebonden veehouderij’ te worden opgenomen.

h) Voor de ontwikkeling van de woning naast Dorp 95 te Polsbroek dient de verbeelding aangepast te worden conform de inrichtingsschets van Mooisticht (augustus 2024). De bestemming Wonen komt hierdoor wat meer naar het westen te liggen.

Bijlagen

a) Aan Bijlage 4 van de planregels dient de inrichtingsschets voor het perceel Zuidzijdseweg 120g te worden toegevoegd.

b) De in Bijlage 4 van de planregels opgenomen inrichtingsschets voor het perceel Lopikerweg Oost 106c dient te worden vervangen door de nieuwe tekening van Mooisticht (augustus 2024). Over de aanpassing van de inrichting van het erf, de bebouwing en het groen heeft veelvuldig overleg met de eigenaar plaatsgevonden. De eigenaar stemt in met dit gewijzigde ontwerp.

c) De in Bijlage 4 van de planregels opgenomen inrichtingsschets voor het perceel Dorp 95 te Polsbroek dient te worden vervangen door de nieuwe tekening van Mooisticht (augustus 2024). Over de nieuw te realiseren woning en de inrichting van het gebied hebben vanaf oktober 2022 gesprekken plaatsgevonden met initiatiefnemer, de burens die beroep hadden ingesteld en Mooisticht. Dat waren constructieve gesprekken die ook tot een gewijzigd ontwerp hebben geleid, die als inrichtingsschets in het ontwerp was opgenomen. Gebleken is echter dat het ontwerp van medio 2023 niet uitvoerbaar is. In overleg met Mooisticht is de inrichtingsschets vervolgens nog een keer aangepast.

d) Voor de herontwikkeling van S.L. van Alterenlaan 26 is een inrichtingsschets opgesteld. Die schets wordt aan Bijlage 4 van de planregels opgenomen.

Plantoelichting

a) In paragraaf 3.2 van de plantoelichting wordt vermeld dat overeenstemming bestaat over een aanpassing van de planregeling voor het perceel Zuidzijdseweg 120g te Polsbroek. De bestemming Bedrijf wordt enigszins vergroot en hierin wordt een maximum bebouwd oppervlak van 710 m² toegestaan, met dien verstande dat de ontwikkeling wordt gerealiseerd conform de inrichtingsschets die door Mooisticht is opgesteld. Rondom de bestemming Bedrijf wordt een bestemming Tuin opgenomen.

b) De tekst in paragraaf 3.2 van de plantoelichting over de locatie Dorp 95 / Noordzijdseweg 97 wordt aangepast op de nieuwe situatie, te weten de aangepaste inrichtingsschets die door Mooisticht is opgesteld (augustus 2024).