

Addendum op het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Tweede herziening bestemmingsplan Landelijk gebied

Inleiding

Op 29 augustus 2024 heeft het college van burgemeester en wethouders van Lopik ingestemd met het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Tweede herziening bestemmingsplan Landelijk gebied (kenmerk Z.012292/D.068656/JO). Gebleken is dat de bijbehorende Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen op een beperkt aantal punten nog niet compleet was en dat de afgelopen dagen enkele ontwikkelingen hebben plaatsgevonden die relevant zijn voor het door de raad te nemen besluit.

In dit addendum worden zodoende, aanvullend op de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, enkele punten beschreven die eveneens bij de vaststelling van het plan betrokken dienen te worden. De punten komen voort uit aanvullende zienswijzen, kwesties die onopgemerkt zijn gebleven en voorgestelde wijzigingen. Tevens is een algemeen punt opgenomen.

Aanvullende zienswijzen

Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan Tweede herziening bestemmingsplan Landelijk gebied heeft tot en met 6 september 2023 voor een ieder ter inzage gelegen. Zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan hadden gedurende die terinzagelegging ingediend moeten worden.

Een aantal reclamanten heeft na 6 september 2023 zogenaamde ‘aanvullende zienswijzen’ ingediend of laten indienen. Vrijwel altijd is dat gedaan door een mail naar de gemeente Lopik te sturen met het verzoek om de aanvulling bij de zienswijze te voegen.

Het is vaste jurisprudentie van de Raad van State dat geen rechtsregel zich ertegen verzet dat een zienswijze na afloop van de termijn nader wordt gemotiveerd. Het dient dan wel te gaan om een aanvullende zienswijze op een plan(onder)deel dat reeds in de tijdig naar voren gebrachte zienswijze is bestreden. Een uitzondering hierop kan worden gemaakt voor de situatie dat het bestuursorgaan de aanvulling, gelet op de datum van de indiening, in redelijkheid niet meer behoeft mee te nemen in de besluitvorming. Zie hiervoor bijvoorbeeld de uitspraak van de Raad van State van 19 april 2021, zaaknummer 202004089/2/R2.

1) Aanvullende zienswijze 1, per mail ingediend op 28 september 2023 namens reclamanten 3, 13, 14, 21, 22 en 27

a) De begripsbepalingen voor ‘bedrijf’ en ‘loonbedrijf’ worden geciteerd, waarna wordt gesteld dat de begripsbepaling voor ‘bedrijf’ eng is geformuleerd. In de bestemming Bedrijf

is een transportbedrijf niet mogelijk. Ook zou een bedrijf in de dienstverlening zich niet kunnen vestigen omdat dit volgens de begripsbepalingen geen bedrijven zijn. Wat het wel zijn wordt in de midden gelaten, aldus reclamanten. Een aannemingsbedrijf zou nog geschaard kunnen worden onder een onderneming welke goederen installeert, echter het woord goederen is niet te betrekken op een gebouw. Reclamanten stellen daarom een andere begripsbepaling voor 'bedrijf' voor.

Reactie

In de tijdig door reclamanten ingediende zienswijzen is niet op dit onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan ingegaan. Dat betekent naar onze mening dat het niet gaat om een aanvulling, maar om een nieuw punt. Zodoende kan deze aanvullende zienswijze, in principe, buiten beschouwing blijven.

Wij vinden het echter van belang om toch een inhoudelijke reactie te geven, zodat hierover niet opnieuw discussie hoeft te ontstaan.

De begripsbepalingen van artikel 2 zijn bedoeld om de planregels (functies, bouwen en gebruik) te kunnen uitleggen, mochten die planregels ruimte voor interpretatie bieden. Ze kunnen dus worden gezien als een hulpmiddel om tot een uitleg van een regel te komen. Omdat de toetsing aan de bestemming Bedrijf en de al dan niet aan percelen toegevoegde functieaanduidingen momenteel zonder problemen verloopt, zien wij geen aanleiding om de begripsbepaling van 'bedrijf' nu nog te veranderen of om de systematiek van het plan te wijzigen. Er is geen sprake van een fout of omissie die hersteld moet worden. Daar komt bij dat de functie dienstverlening, die reclamant ook in de alternatieve begripsbepaling had opgenomen, volgens de systematiek van de SVBP2012 niet wordt gezien als een bedrijfsactiviteit. Dat er dienstverlenende bedrijven zijn maakt dat niet anders. Tot slot merken wij op dat de transportbedrijven specifiek zijn bestemd (zie artikel 5.1 onder i, j en k).

Kortom, voor de uitleg van het plan en de toetsing van activiteiten aan het plan voldoet de huidige begripsbepaling van 'bedrijf'.

Conclusie

Wij stellen voor om deze zienswijze niet ontvankelijk en ongegrond te verklaren.

2) Aanvullende zienswijze 2, per mail ingediend op 1 augustus 2024 namens reclamant 3.

a) Over de herontwikkeling van het perceel Lopikerweg Oost 34a hebben in zomer van 2024 overleggen plaatsgevonden met Mooisticht en is gewerkt aan een inrichtingsschets om tot een goede kwalitatieve invulling te komen. Reclamant kan zich vinden in het voorstel dat Mooisticht heeft opgesteld, maar merkt ook op dat het noodzakelijk is om de nieuw te bouwen wagen- en machineberging iets groter te maken. In plaats van een berging met één open zijde, is het de bedoeling om een dichte loods te bouwen en dat leidt tot een maximum oppervlak van 1.850 m². Gelet op de mogelijkheid om 20% meer bebouwing toe te staan, wordt verzocht om het oppervlak van 1.375 m² aan de passen in 1.545 m², een toename van 170 m².

Reactie

De aanvullende zienswijze betreft een punt dat reeds in de tijdig ingediende zienswijze aan de orde is gesteld, te weten het oppervlak aan bedrijfsbebouwing. Om die reden kan de (late) aanvulling bij de besluitvorming worden betrokken.

Zoals reclamant opmerkt, is er intensief overleg gevoerd om voor het perceel van reclamant, Lopikerweg Oost 34a te Lopik, tot een kwalitatieve en duurzame herontwikkeling te komen. Uit de schetsen van Mooisticht, die ook voor het aangrenzende perceel Lopikerweg Oost 34 een advies heeft gegeven, blijkt dat de nieuw te bouwen wagen- en machineberging op de achterzijde van het perceel landschappelijk goed is in te passen. In de schets van Mooisticht is de situering van de nieuwe loods aangegeven, maar is geen maximum oppervlak vermeld.

Uit een nadere motivering van reclamant komt naar voren dat de toevoeging van 170 m² aan de maximum oppervlakte minder is dan het oppervlak aan bestaande bebouwing die wordt gesloopt, te weten het kantoor aan de voorzijde en een keet die achter op het perceel staat. Per saldo neemt het oppervlak aan bebouwing dus iets af.

Hoewel wij niet onwelwillend tegenover een groter oppervlak aan bedrijfsbebouwing staan, het belang hiervan voor de bedrijfsvoering van reclamant staat voor ons niet ter discussie, hebben wij enkele twijfels over de gegeven onderbouwing voor de 170 m² aan extra bebouwing. Het kantoor aan de voorzijde is tijdelijk vergund en voor de keet achter op het terrein is geen vergunning verleend. Om toch medewerking te kunnen verlenen aan het verzoek van reclamant, zou reclamant zogenaamde sloopmeters kunnen verwerven om die op het perceel Lopikerweg Oost 34a in te zetten. Dat zou dan met een buitenplanse omgevingsplanactiviteit kunnen.

Conclusie

Wij stellen voor om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

3) Aanvullende zienswijze 3, per mail ingediend op 26 juli 2024 namens reclamant 20.

a) Over de herontwikkeling van het perceel Lopikerweg West 49 te Lopik worden constructieve gesprekken gevoerd met zowel de provincie Utrecht als de gemeente Lopik. Ook de Ervenconsulent is hierbij betrokken. Verzocht wordt om de beoogde ontwikkeling, waarbij de intensieve veehouderij wordt omgezet in een bedrijf voor de opslag van droge goederen, mee te nemen in de tweede herziening.

Reactie

Wij merken op dat in de tijdig door reclamant ingediende zienswijze niet op dit onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan is ingegaan. Dat betekent dat het niet gaat om een aanvulling, maar om een nieuw punt. Zodoende kan deze aanvullende zienswijze, in principe, buiten beschouwing blijven. Niettemin, wij vinden het van belang om een eerste reactie op het verzoek te geven.

Reclamant merkt terecht op dat er meerdere en constructieve overleggen hebben plaatsgevonden over de herontwikkeling van het perceel Lopikerweg West 49. Dat heeft

onder andere geleid tot een onderbouwing dat aan het provinciaal beleid kan worden voldaan evenals een inrichtingsschets van de Ervenconsulent van september 2024. De provincie is hierbij betrokken. Nadere afstemming over de wijze van bestemmen, eventuele voorwaarden en de (gewenste) mogelijkheid om de stikstofuitstoot van de intensieve veehouderij extern te salderen, is er echter nog onvoldoende geweest. Met name over die mogelijke saldering dient meer overleg plaats te vinden, ook met de provincie en zal een aantal juridische zaken uitgezocht moeten worden.

Gesteld kan worden dat wij zeker niet onwelwillend staan tegenover de voorgenomen herontwikkeling van het perceel Lopikerweg West 49, maar dat wij het thans belangrijker vinden dat dit proces voor alle belanghebbenden zorgvuldig plaatsvindt dan dat er snel in een gewijzigde planregeling wordt voorzien.

Conclusie

Wij stellen voor om deze zienswijze niet ontvankelijk en ongegrond te verklaren.

Punten die onopgemerkt zijn gebleven

Lopikerweg Oost 137

In de beantwoording van de zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Landelijk gebied (reclamant 65) is gevraagd om de planregel te corrigeren, hetgeen ook is toegezegd. Per mail van 2 januari 2024 is er namens reclamant op gewezen dat de regel ten onrechte niet is aangepast.

Wij stellen vast dat die wijziging in artikel 4.1 sub f van de planregels alsnog doorgevoerd moet worden. Het woord 'neventak' dient te worden aangepast in 'veehouderij'.

Artikel 24.1 sub ag van de planregels

In dit artikel staat een verwijzing naar artikel 23.2.2, dat is niet correct. De verwijzing dient aangepast te worden in "artikel 24.2.2".

Artikel 24.3.2 en 38.7 van de planregels

Beide artikelen hebben betrekking op de saneringsregeling. Bij de vaststelling van het plan Landelijk gebied is, naar aanleiding van een zienswijze, aan artikel 38.7 onder d de volgende bepaling toegevoegd: "de saneringsregeling wordt één keer toegepast op dezelfde bebouwing. Bij daaropvolgende vervanging en/of nieuwbouw van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag van het bestaande oppervlak worden uitgegaan." Deze bepaling is echter niet toegevoegd aan artikel 24.3.2 van de regels.

Voorgesteld wordt om aan artikel 24.3.2 van de regels een nieuw sub d toe te voegen met exact dezelfde bepaling als in artikel 38.7. De daarop volgende bepalingen worden vernummerd.

Artikel 24.3.2 en 38.7 van de planregels

In beide artikelen komt vijf keer 'vrijstaande bijbehorende bouwwerken' voor, terwijl in artikel 24.2.1 sub m van de planregels het woord 'vrijstaande' is verwijderd. Dat is gemotiveerd in paragraaf 3.1 van de plantoelichting. Door de relatie tussen artikel 24.2.1

sub m van de planregels met het bepaalde in de artikelen 24.3.2 en 38.7 van de regels, is het niet logisch om in die bepalingen nog wel van vrijstaande bijbehorende bouwwerken uit te gaan. Bovendien is het doel van de regeling om tot enige sanering van oude bijbehorende bouwwerken te komen. Het maakt in principe niet uit of dat wel of geen vrijstaande bijbehorende bouwwerken zijn. Voorgesteld om “vrijstaande” uit de bepalingen van beide artikelen te verwijderen.

Lopikerweg Oost 34a, reclamant 3

In de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is uitvoerig ingegaan op de zienswijze die voor het perceel Lopikerweg Oost 34a is ingediend. In die beantwoording is ook aangegeven dat de Ervenconsulent een inrichtingsschets heeft opgesteld. Echter, in de conclusie is hieraan geen aandacht meer besteed, terwijl de voorgenomen herontwikkeling als ruimtelijk aanvaardbaar wordt gezien. Verwezen wordt naar wat hiervoor onder ‘aanvullende zienswijze 2’ is beschreven.

Voorgesteld wordt dan ook om de voorgenomen herontwikkeling van het perceel Lopikerweg Oost 34a op te nemen in het bestemmingsplan. De bestemmingsregeling wordt zodanig aangepast dat de ontwikkeling kan plaatsvinden conform de schets van de Ervenconsulent.

Dorp 60/62, Polsbroek

In het bestemmingsvlak Wonen voor onder andere de percelen Dorp 60 en 62 is een maatvoering ‘maximum aantal wooneenheden: 5’ aangegeven. In het bestemmingsvlak staan echter zes woningen. De maatvoering wordt aangepast in ‘6’.

Dorp 114, Benschop

In december 2023 is een omgevingsvergunning verleend om de bestaande woning op het perceel Dorp 114 te Benschop te splitsen. Op basis van die vergunning is een tweede, zelfstandige wooneenheid toegestaan. Op de planverbeelding dient voor het perceel Dorp 114 een maatvoering ‘maximum aantal wooneenheden: 2’ te worden opgenomen evenals een aanduiding ‘aaneengebouwd’.

Artikel 4.2.1 sub a onder 2 van de planregels

Na de indiening van een aanvraag omgevingsvergunning ontstond discussie over de formulering van artikel 4.2.1 sub a onder 2 van de regels, aangezien ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch - moestuin’ geen sprake is van een bouwvlak. Voorgesteld wordt om in artikel 4.2.1 sub a onder 2 van de regels, achter ‘bijgebouw’ op te nemen: “buiten het bouwvlak”. Aanvullend wordt opgemerkt dat de bepalingen van sub a onder 1 tot en met 8 gelezen dienen te worden als een uitzondering op de hoofdregel dat gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd.

Gewijzigde / nieuwe ontwikkelingen

Dorp 95 / Noordzijdseweg 97

Ten behoeve van de ontwikkeling van een woning op het perceel tussen Dorp 95 en Noordzijdseweg 97 te Polsbroek heeft de Ervenconsulent (Mooisticht) een inrichtingsschets

opgesteld. Die schets is ook genoemd in het raadsvoorstel voor de vaststelling van de tweede herziening.

Hoewel over de inrichtingsschets afstemming met de provincie Utrecht had plaatsgevonden, kwamen er vanuit het thema 'Erfgoed' nog vragen over en opmerkingen op de bijgevoegde schets. Dat heeft geleid tot een kleine aanpassing van de inrichtingsschets, zodat er ook vanuit Erfgoed positief wordt geadviseerd over deze ontwikkeling.

De nieuwe schets van de Ervenconsulent vormt het uitgangspunt voor de ontwikkeling van een woning en het plan wordt hierop aangepast.

Lopikerweg Oost 102

Voor de (her)ontwikkeling van het perceel Lopikerweg Oost 102 is op 9 juni 2023 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van twee woningen in een bestaand rijksmonument, de bouw van drie vrijstaande woningen en een hooiberg op hetzelfde perceel. De betreffende percelen zijn kadastraal bekend als gemeente Lopik, sectie F, perceelnummers 1126, 1640, 1641, 1642 en 1643. De aanvraag is getoetst aan het destijds geldende bestemmingsplan Eerste herziening bestemmingsplan Landelijk gebied en is daarmee in strijd.

Vanwege die strijd met het bestemmingsplan is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld waarin, onder andere, op het geldende beleid en de relevante milieuaspecten is ingegaan. Gelet op de inhoud van die onderbouwing kan gesteld worden dat het voorgenomen plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Zodoende heeft de raad op 9 juli 2024 een verklaring van geen bedenkingen afgegeven. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken, dient de bestemming van het perceel Lopikerweg Oost 102 te worden aangepast conform de voorgestelde inrichting. Met de tweede herziening van het plan Landelijk gebied kan hierin worden voorzien.

Benedeneind Zuidzijde 303

In verband met een beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten is verzocht om voor het perceel een functieaanduiding 'voormalig agrarisch' op te nemen. Hieraan kan medewerking worden verleend, met dien verstande dat die functieaanduiding wordt toegepast in de bestemming Wonen. Aldus dienen de gronden van het agrarische bouwvlak te worden bestemd als Wonen met een functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf'.

Algemeen

De Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen en dit addendum leiden tot meerdere aanpassingen van het bestemmingsplan. Over het algemeen gaat het over ondergeschikte wijzigingen die verantwoord worden in de nota en het addendum, maar er zijn ook enkele grotere aanpassingen die in de plantoelichting beschreven dienen te worden. Voorgesteld wordt om die aanpassingen van het plan te benoemen in hoofdstuk 3 van de plantoelichting.

Verder dient de planbegrenzing te worden aangepast op de bestemmingsplannen die het afgelopen jaar zijn vastgesteld. Bijvoorbeeld het plan Zevenhoven Park, in welk plan de mogelijkheden voor recreatie en paden in de bestemming Agrarisch na amendement zijn geschrapt. Die gronden dienen buiten het vast te stellen bestemmingsplan te worden gehouden.