



GEMEENTE
LOPIK

Nota van zienswijzen

Inclusief Staat van wijzigingen
Bestemmingsplan Batuwseweg 52
Lekdijk Oost 12A
Mei 2021

**Batuwseweg 52/
Lekdijk Oost 12A**

Gemeente Lopik
Raadhuisplein 1
Postbus 50
3410 CB LOPIK

Inhoudsopgave

Inleiding.....	3
Zienswijze 1	4
Staat van (ambtshalve) wijzigingen	9

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Batuwseweg 52 Lopijkerkapel en Lekdijk Oost 12A Jaarsveld" heeft van 13 januari 2021 tot en met 24 februari 2021 voor een ieder ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. In de voorliggende Nota van Zienswijzen zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.

Tijdens de terinzagelegging is een zienswijze ingediend. Bij de beantwoording van de zienswijze is aangegeven of een zienswijze leidt tot een aanpassing van het (ontwerp)bestemmingsplan. Een overzicht van deze wijzigingen is opgenomen achterin de nota, in de staat van wijzigingen.

Zienswijze 1

Datum van ontvangst en kenmerk gemeente

23 februari 2021 – Z.000808

Reclamant stelt in algemene zin dat het ontwerpbestemmingsplan op een aantal punten onduidelijkheden en omissies bevat. Er is sprake van punten in de verbeelding, regels en toelichting die niet met elkaar overeenkomen. Reclamant twijfelt hierdoor aan de uitvoerbaarheid van het plan. Reclamant licht dit per punt toe.

1.1 locatie en vormgeving nieuwe woning

Reclamant geeft aan dat het ontwerpbestemmingsplan onduidelijk is wat betreft de locatie en vormgeving van de nieuwbouwwoning. Zo:

- komt de positionering (fig 13) uit de toelichting niet overeen met de verbeelding;
- staat de toegestane hoogte van de kap (10 meter is absolute bouwhoogte maar kapconstructie mag 6,5 meter bedragen gemeten vanaf de goot) niet in verhouding tot de goothoogte van 3,5 meter;
- suggereert de toelichting dat er sprake is van een beeldkwaliteitsplan dat vervolgens niet 'gevonden' wordt in de bijlagen; en
- ontbreekt het aan de garantie dat er daadwerkelijk gesloopt wordt op de locatie Batuwseweg 52 alvorens de woning aan de Lekdijk oost 12a gebouwd mag worden.

Beantwoording zienswijze

- Het klopt dat er geen exact bouwvlak is aangegeven maar wel een bestemmingsvlak Wonen. Omdat de schuur blijft staan wordt de nieuwe woning daarnaast gebouwd (binnen de bestemming Wonen) waarbij de voorgevel evenwijdig loopt aan de achterzijde van de schuur (vanaf de dijk gezien) of mogelijk iets naar achteren t.o.v. de schuur. In overleg met HDSR (Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden) is de situering van de woning naar achteren geplaatst i.v.m. het 'profiel van vrije ruimte' i.v.m. het project Sterke Lekdijk. HDSR kan zich vinden in deze wijze van bestemmen. Het klopt overigens dat figuur 13 uit de toelichting nog een projectie laat zien die in eerste instantie de bedoeling was maar n.a.v. de reactie van HDSR is aangepast. De verbeelding is het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Dat er in de toelichting sprake is van een andere projectie heeft verder geen consequenties. Wel geeft dit aanleiding om, in het kader van zorgvuldigheid, dit op elkaar af te stemmen.
- Tweede bullet in combinatie met derde bullet: qua wijze van bestemmen is er waar mogelijk zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het voorontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied Lopik'. Een eenduidige regelgeving voor bestemmingen in het Buitengebied komt de rechtsgelijkheid en uniformiteit in het Buitengebied ten goede. De bouwregels voor de woning zijn aldus gebaseerd op de regels uit het voorontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied Lopik'. Binnen de woonbestemming van dat plan is ook een goot- en nokhoogte van 3,5 en 10 meter opgenomen voor vrijstaande woningen. Met onderhavig

bestemmingsplan is beoogd voor te sorteren op die regeling om reden als hiervoor benoemd. Een beeldkwaliteitsplan is om die reden dan ook niet opgesteld.

- Dit is niet juist. In artikel 5.4.2 van de regels is een voorwaarde hieromtrent opgenomen. De verwijzing naar de toelichting schept enigszins verwarring. Die verwijzing kan derhalve achterwege blijven.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren, met dien verstande dat wel aanleiding bestaat om figuur 13 uit de plantoelichting te verwijderen en artikel 5.4.2 van de regels scherper te formuleren.

1.2 Binnenplanse afwijkingsmogelijkheden en bedrijfsactiviteiten

Reclamant geeft aan dat onvoldoende is vastgelegd welke functies mogelijk gemaakt kunnen worden binnen de bestemming Wonen. Zo:

- is in artikel 5.3.2 een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het toestaan van *'hobbymatig agrarisch gebruik'*. Hierbij mag *'een groter oppervlak aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor hobbymatig agrarisch gebruik'* worden gerealiseerd. In de toelichting en begripsbepaling is echter niet toegelicht wat wordt verstaan onder *'hobbymatig agrarisch gebruik'*;
- worden in artikel 5.4.1 aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toegestaan. Wat onder *'kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten'* valt is niet nader gedefinieerd; en
- brengt dit met zich mee dat deze onduidelijke afbakening een grote verscheidenheid aan (onwenselijke) activiteiten teweeg kan brengen met een grote ruimtelijke impact.

Beantwoording zienswijze

- Ook voor wat betreft deze regeling is qua wijze van bestemmen aansluiting gezocht bij het voorontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied Lopik'. Omwille van rechtsgelijkheid en het zoveel mogelijk toepassen van een uniforme regeling per bestemmingscategorie in het buitengebied is dit wenselijk. De regeling is overeenkomstig artikel 23.3.2 en artikel 1.34 van het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Lopik'. Het klopt overigens dat in de begrippen van onderhavig bestemmingsplan die definiëring ontbreekt. Dit geeft aanleiding tot aanpassing.
- Zie voorgaande opmerking v.w.b. aansluiting bij de planologische regeling zoals verwoord in het voorontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied Lopik'. Artikel 23.4.1 uit dat plan is van overeenkomstige toepassing. Het begrip *'kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten'* is weliswaar niet nader gedefinieerd. De regeling als verwoord in artikel 5.4.1 is afdoende planologisch juridisch kader om beoogde activiteiten aan te toetsen. Het betreft immers een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid. Dit betekent dat er geen direct recht bestaat op het starten van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit maar dat een aanvraag hiertoe eerst afgewogen dient te worden door het college. Of het college vervolgens wel of geen gebruik maakt van haar bevoegdheid is een gevolg van die afweging en geen verplichting.

- De zorg die wordt geuit m.b.t. mogelijke onwenselijke bedrijfsmatige activiteiten wordt aldus niet onderschreven.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren, met dien verstande dat wel aanleiding bestaat de overeenkomstige definitie uit het voorontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied Lopik' betreffende *hobbymatig agrarisch gebruik* over te nemen.

1.3 Bestaande en toekomstige functie schuur

Reclamant geeft aan dat de te behouden schuur een bestemming Wonen krijgt en mede door de omvang qua oppervlakte in relatie tot de vorige zienswijze omtrent onwenselijke hobbymatige en/ of bedrijfsmatige activiteiten, dit de vorm aan kan nemen van een volwaardig bedrijf, terwijl de functie juist ondergeschikt dient te zijn aan de nieuwbouwwoning. Reclamant verzoekt de schuur specifiek te bestemmen, de ondergeschiktheid nader te onderstrepen en ervoor zorg te dragen dat er geen hobbymatige of bedrijfsmatige activiteit kan plaatsvinden.

Daarnaast bestaat er bij reclamant de zorg dat de schuur reeds gebruikt wordt voor een bedrijfsmatige activiteit die strijdig is met de agrarische bestemming. Het betreft hier mogelijk de opfok van honden dat leidt tot geluidsoverlast.

Beantwoording zienswijze

Rekening houdend met de aanpassing als aangegeven bij de eerste bullet en de conclusie van het vorige thema betreffende de *binnenplanse afwijkingsmogelijkheid en bedrijfsactiviteiten*, en de opmerkingen onder de 'tweede bullet' van het vorig thema zijn wij van mening dat het planologisch kader omtrent *hobbymatig agrarisch gebruik* en *kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten* voldoende afgebakend is. Middels artikel 5.2.2 lid d gelezen in combinatie met artikel 1.17 uit de begripsbepalingen is reeds aangegeven dat de schuur is gedefinieerd als bijgebouw waarmee de schuur in functionele zin ondergeschikt is aan de nieuw te bouwen woning.

De huidige activiteiten zoals benoemd (hondenopfok) zijn ons niet bekend. Het staat reclamant vrij een handhavingsverzoek in te dienen bij de gemeente. Derhalve kan de gemeente nagaan (indien er activiteit plaatsvindt) in hoeverre dit strijdig is met de regelgeving.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.4 Geen rekening gehouden met de fruitboomgaard

Reclamant stelt dat de gronden direct ten noorden van de Lekdijk Oost 12a (circa 6 meter van het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan) gebruikt worden ten behoeve van een fruitboomgaard. De afstand van de fruitboomgaard tot het woonbestemmingsvlak is circa 25 meter. Ten behoeve van de fruitstamboomgaard wordt gebruik gemaakt van onder andere beregeningspompen (zorgt voor geluidemissies) en spuitmiddelen met pesticiden (waarbij sprake is van een spuitzone). De beoogde woning/woonbestemming bevindt zich in de directe omgeving van bedrijvigheid. In de toelichting van het

ontwerpbestemmingsplan is aan de fruitboomgaard echter geen aandacht besteed. Dit kan vergaande gevolgen hebben voor de exploitant van de fruitboomgaard. Bovendien dient in het kader van een goed woon- en leefklimaat aangetoond te zijn dat hiervan sprake is in het geval van de Lekdijk Oost 12a. Reclamant ziet daarom graag dat de bestemming tuin minimaal 50 meter en de woonbestemming minimaal 60 meter afstand houdt van de kadastrale grens (Lopik F 1239) van de fruitboomgaard in relatie tot de spuitzone.

Beantwoording zienswijze

Het klopt dat er in onvoldoende mate rekening is gehouden met de aanwezigheid van de tegenover het perceel van de Lekdijk Oost 12a gelegen fruitboomgaard. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een afweging te worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Op grond van deze afweging kan het noodzakelijk zijn om een spuitvrije zone aan te houden. Welke afstand er minimaal moet worden aangehouden is niet in een wettelijke regeling voorgeschreven.

Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt in het algemeen niet onredelijk vindt.

Volgens vaste rechtspraak is het mogelijk een kortere afstand aan te houden als dit goed wordt onderbouwd middels een spuitzone onderzoek (ook wel locatie specifiek onderzoek). Naar aanleiding van deze zienswijze is besloten dit locatiespecifieke onderzoek te laten uitvoeren. Het betreft een door Adromi B.V. uitgevoerd rapport met het kenmerk: wil/R201822/2101b d.d. 31-03-2021. Dit locatiespecifieke onderzoek toont aan dat er een aanvaardbaar woon-en leefklimaat kan worden gegarandeerd voor de geplande nieuwbouw op het tegen overgelegen perceel aan de Lekdijk oost 12a. Andersom brengt de bestemmingswijziging ook geen planologische beperkingen met zich mee ten aanzien van de bedrijfsmatige exploitatie van de fruitboomgaard. Het locatiespecifieke onderzoek wordt als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze deels gegrond te verklaren vanwege de gebrekkige motivering voor wat betreft de aanwezige fruitboomgaard in relatie tot het te herziene bestemmingsplan voor het deel Lekdijk Oost 12a. Maar voor wat betreft de suggestie mbt de te vergroten afstanden (van 50 en 60 meter) de zienswijze ongegrond te verklaren nu het locatiespecifieke onderzoek aantoont dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd, met dien verstande dat het locatiespecifieke onderzoek als bijlage wordt toegevoegd aan het bestemmingsplan.

1.5 Anterieure overeenkomst

Reclamant verzoekt om de anterieure overeenkomst die gesloten is tussen de gemeente en de initiatiefnemer te overhandigen. Het is volgens reclamant onduidelijk of er afspraken en verplichtingen zijn afgesproken tussen gemeente en initiatiefnemer waarbij reclamant ook belanghebbende is als gevolg van het

ontwerpbestemmingsplan. Reclamant vraagt zich hierbij af of de sloopverplichting gekoppeld is aan een kwalitatieve verplichting en boetebeding in het geval initiatiefnemer en eigenaar van het perceel Lekdijk Oost 12A verschillende partijen zijn. En of er sprake is van overdraagbaarheid van de sloopverplichting in geval van verkoop van het perceel.

Beantwoording zienswijze

Het is het vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat een anterieure overeenkomst niet behoort tot de op het ontwerp van het bestemmingsplan betrekking hebbende stukken. De anterieure overeenkomst is een privaatrechtelijke overeenkomst tussen twee partijen en is een vertrouwelijk document. Het is niet de bedoeling deze overeenkomst te delen en/ of te overhandigen aan derden die geen partij zijn m.b.t. deze overeenkomst.

Voor wat betreft de sloopverplichting is er geen reden tot zorg over de afdwingbaarheid ervan. Immers is in artikel 5.4.2 een voorwaarde hieromtrent opgenomen in de regels van het plan. Deze voorwaarde verplicht de sloop alvorens met de bouw van de nieuwbouwwoning gestart kan worden, en is hiermee bestuursrechtelijk afdwingbaar.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Staat van (ambtshalve) wijzigingen

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Naar aanleiding van de eerder verwerkte vooroverlegreacties in het ontwerpbestemmingsplan, zijn er geen zienswijzen ontvangen van de vooroverlegpartners. Op dit vlak zijn er dus ook geen wijzigingen aangebracht ten behoeve van het definitieve bestemmingsplan.

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen derden

Ten gevolge van de door derden ingediende zienswijzen, zullen de volgende wijzigingen worden doorgevoerd ten behoeve van het definitieve bestemmingsplan.

- Toelichting:

Paragraaf 2.3 blz 11 *op voorwaarde dat de bedoelde 1100m² bebouwing* wordt 1370m² ipv 1100m².

Paragraaf 2.3 blz 11 figuur 13 verwijderen.

Paragraaf 8.2 onder het kopje *Lekdijk Oost 12a* wordt aangepast door aan te geven dat er sprake is van een nabijgelegen fruitboomgaard waar gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast, een korte omschrijving van de (ruimtelijke) betekenis hiervan en een verwijzing naar het toe te voegen locatiespecifieke onderzoek van Adromi B.V.

- Regels:

In artikel 1 Begrippen de overeenkomstige definitie uit het voorontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied Lopik' betreffende hobbymatig agrarisch gebruik, luidende: *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* over te nemen.

Artikel 5.4.2 *In afwijking van het bepaalde in [artikel 5.2.1](#) mag geen aanvang worden gemaakt met de bouw van een nieuwe woning, voor zover het niet de fundatie betreft, tenzij de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aan de Batuwseweg 52 heeft plaatsgevonden zoals omschreven in de toelichting van dit plan.* Wordt:

In afwijking van het bepaalde in [artikel 5.2.1](#) mag geen aanvang worden gemaakt met de bouw van een nieuwe woning, voor zover het niet de fundatie betreft, tenzij de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aan de

Batuwseweg 52 als weergegeven in figuur 12 van de toelichting heeft plaatsgevonden.

- Bijlagen bij toelichting:
Toevoegen Adromi B.V. rapport met het kenmerk:
wil/R201822/2101b d.d. 31-03-2021