

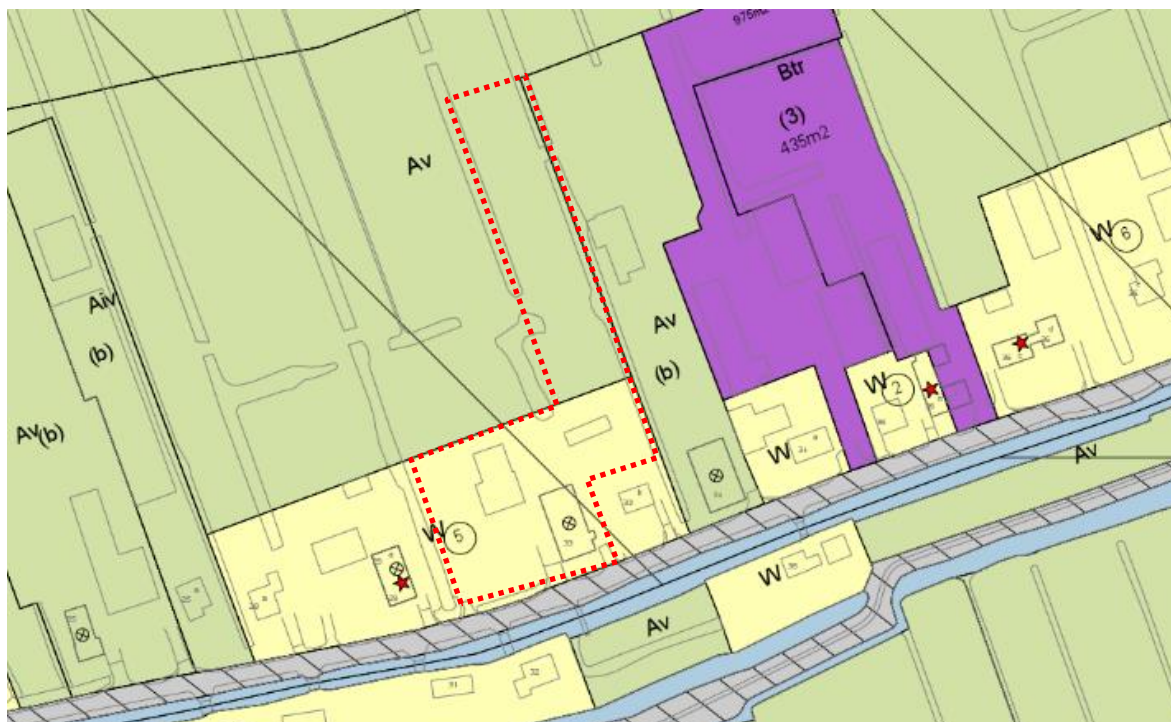
MEMO

Aan:
Van: Buro Ontwerp & Omgeving
CC:
Datum: 12/19/2018
Betreft: Beoordeling Lopikerweg Oost 33a te Lopik

Aanleiding

In verband met de voorgenomen aankoop van het perceel Lopikerweg Oost 33a te Lopik, met bijbehorende gronden, en de beoogde ontwikkelingen op het perceel is een eerste beoordeling van de planologische mogelijkheden op het perceel noodzakelijk. Beoogd is om ter plaatse onder andere een paardenbak te realiseren.

In voorliggend memo is de planologische situatie op basis van het vigerend bestemmingsplan verkend en is globaal beoordeeld of de beoogde ontwikkelingen passend zijn binnen dit bestemmingsplan, dan wel op welke andere wijze hier medewerking aan zou kunnen worden verleend. In de figuur is het perceel globaal met een rode omlijning weergegeven.



Bestemmingsplan

Het perceel valt onder de werking van het bestemmingsplan “Landelijk Gebied”, en heeft daarin de bestemmingen “Woondoeleinden (W) en “Agrarische doeleinden (Av), zonder bouwvlak”. Verder is de dubbelbestemming “Agrarisch gebied met landschappelijke openheid (zone 1)” van toepassing.

Voor een goede beoordeling van de bestemmingsplanmogelijkheden ten aanzien van paardenbakken is het noodzakelijk het oorspronkelijke moederplan in combinatie te lezen met de tweede herziening van dit moederplan. Lezende de reactie van de gemeente, in combinatie met de beide regelingen, wordt het volgende geconcludeerd.

Uitgangspunten

Paardenbakken zijn ten alle tijden toegestaan binnen het bouwvlak van de bestemming wonen. Buiten het bouwvlak is het niet toegestaan (artikel 42 lid 3d Moederplan). Bij paardenbakken binnen het bouwvlak mogen lichtmasten worden gerealiseerd met een maximale hoogte van 3 meter. Verder mogen paardenbakken een maximale omvang hebben van 800 m² (artikel 1 lid 52 moederplan). De paardenbakken mogen niet buiten het bouwvlak worden gerealiseerd (artikel 42 lid 3d).

Tweede herziening bestemmingsplan

In de tweede herziening van het bestemmingsplan buitengebied worden ook paardenbakken buiten het bouwvlak mogelijk gemaakt. Deze worden in het aanlegvergunningstelsel (artikel 28 tabel 5) genoemd onder paardenbakken aansluitend aan achterzijde bouwvlak.

werken of werkzaamheden	agrarisch gebied met landschappelijke openheid (zone 1) ter plaatse van:			primair agrarisch gebied, grootschalig (zone 2), ter plaatse van:			primair agrarisch gebied, kleinschalig (zone 3), ter plaatse van:		
	aardkundig waardevol gebied	bestemming Natuurgebied (N)	elders	aardkundig waardevol gebied	bestemming Natuurgebied (N)	elders	aardkundig waardevol gebied	bestemming Natuurgebied (N)	elders
i. aanleg van paardenbakken aansluitend aan achterzijde bouwvlak	*	*	*	*	*	*	*	*	*
j. sloop van karakteristieke panden	*	*	*	*	*	*	*	*	*

Deze zouden met een aanlegvergunning verleend kunnen worden. Voor de beoordelingscriteria wordt vervolgens verwezen naar artikel 28 lid 3 en hiervoor vallen we weer terug op het oorspronkelijke moederplan. In dit artikel is opgenomen:

Een aanlegvergunning als in lid 1 en tabel 5 bedoeld, wordt verleend indien – mede gelet op een door de aanvrager op te stellen (inrichtings)plan – kan worden aangetoond dat de betrokken waarden niet onevenredig worden geschaad, gelet op:

- het belang dat met de ingreep is gediend;*
- de belangen van landschap, natuur en cultuurhistorie zoals deze voor het betrokken deelgebied in hoofdstuk IV tot uitdrukking zijn gebracht, waarbij in het bijzonder gelet wordt op de belangen van de cultuurhistorisch waardevolle verkaveling;*
- het waterhuishoudkundig belang (kwantitatief en kwalitatief), met het oog op de waterhuishoudkundige doelstellingen.*

Uit de ambtelijke mail blijkt dat de aanleg van de paardenbak reeds is besproken met de landschapscoördinator. Hierbij is een aantal opmerkingen geplaatst die zijn verwerkt in de landschappelijke inpassing. Gewenst is een paardenbak van 1.200 m2 met lichtmasten tot een hoogte van 6 meter.

Concluderend paardenbak

De beoogde paardenbak die gedeeltelijk binnen en gedeeltelijk buiten het bouwvlak is gelegen kan middels een vergunning worden verleend. Voorwaarde bij de aanvraag vergunning is dat het plan vergezeld gaat met een gedegen landschappelijke inpassing (landschap, natuur en cultuur). Daarbij wordt opgemerkt dat een paardenbak tot maximaal 800 m2 is toegestaan terwijl een omvang van 1.200 m2 gezien de huidige ontwikkelingen wenselijk is.