



GEMEENTE
LOPIK

Nota van beantwoording inspraak- en vooroverlegreacties.

Bestemmingsplan “Boveneind ZZ 59”.

Voorontwerp.

Gemeente Lopik
Behoort bij collegebesluit 15,10830 d.d. 1 september 2015

Toelichting op de Nota van beantwoording inspraak- en overlegreacties voorontwerpbestemmingsplan Boveneind ZZ 59 te Benschop

Tot 2 juni 2015 heeft het voorontwerpbestemmingsplan Boveneind ZZ 59 te Benschop voor inspraak ter inzage gelegd. Het plan heeft in het gemeentehuis van Lopik ter inzage gelegen, was te vinden op de gemeentelijke website. Daarnaast is het voorontwerp toegezonden aan de wettelijke overleginstanties, zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Als overlegpartners zijn de Provincie Utrecht, het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, Stedin, Vitens en de Gasunie geïnformeerd.

De inspraakprocedure, welke geen juridisch onderdeel is van de bestemmingsplanprocedure, is bedoeld om in de voorbereidingsfase onvolkomenheden te signaleren. Gedurende de termijn van ter inzage legging hebben wij één inspraakreacties ontvangen. Daarnaast hebben drie overleginstanties, te weten Provincie Utrecht, Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden en Gasunie gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan.

In de Nota van beantwoording inspraak- en vooroverlegreacties geeft het college van burgemeester en wethouders formeel antwoord op de ontvangen reacties op het voorontwerpbestemmingsplan. De vooroverlegreacties worden samengevat en beantwoord. Tevens wordt aangegeven of er naar aanleiding van de reacties veranderingen dienen te worden doorgevoerd in het bestemmingsplan.

Met de beantwoording van de inspraak- en overlegreacties wordt de fase van het voorontwerp afgesloten. De wijzigingen van het bestemmingsplan die uit de inspraak- en vooroverlegreacties en de ambtshalve wijzigingen voortkomen, dienen te worden doorgevoerd in het ontwerpbestemmingsplan waarmee de bestemmingsplanprocedure formeel zal worden gestart.

Vooroverlegreacties

Provincie Utrecht, schriftelijke reactie van 2 juni 2015 (kenmerk 81542D69).

Het voorliggende bestemmingsplan geeft voor de provincie Utrecht op zichzelf geen aanleiding opmerkingen te plaatsen in het kader van het provinciaal belang zoals opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Alle intenties die uit het plan spreken worden waargemaakt maar het plan geeft volgens de provincie nog wel aanleiding tot het maken van enkele opmerkingen omdat de intenties nog onvoldoende in de planregels zijn geborgd.

Zo is volgens de provincie Utrecht niet duidelijk op welke wijze de sloop van de overbodige bebouwing en de restauratie van de karakteristieke boerderij en het bijgebouw zijn geborgd. Daarnaast heeft het volgens de provincie de voorkeur om aan de oostelijke grens van het agrarisch bouwvlak wat in westelijke richting op te schuiven en op de groene buffer zoals aangegeven op de inrichtingsschets te leggen.

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, schriftelijke reactie van 13 mei 2015 (kenmerk 930883), aanvullende mail 2 juni 2015.

Het Hoogheemraadschap adviseert in eerste instantie negatief over het plan. Na overleg met de initiatiefnemer bevestigt het Hoogheemraadschap op 2 juni 2015 per mail geen bezwaar te hebben tegen het plan.

Gasunie, mail van 28 april 2015.

De Gasunie adviseert positief over het plan.

Inspraakreactie

De heer C. van Vliet, Nieuweweg 5 Hei- en Boeicop, eigenaar van de gronden op het perceel Boveneind ZZ 3a te Benschoop.

Samenvatting inspraakreactie

De inspreker is van mening dat het voorliggende plan in strijd is met de geldende wet- en regelgeving. Zo zou het bestemmingsplan in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan omdat een deel van het uitzicht naar het achterliggende polderlandschap wordt ontnomen. De toename van het aantal woningen binnen het plangebied is in strijd met het bestemmingsplan en de ruimte-voor-ruimte-regeling. Ter plaatse van het plangebied kan volgens de inspreker geen sprake zijn van een kernrandzone zoals bedoeld in het provinciaal ruimtelijk beleid. Een optie tot splitsing van de woning zou volgens inspreker alleen mogelijk zijn na het inleveren van de agrarische bestemming. Volgens inspreker gaat het om het oprichten van een nieuw agrarisch bedrijf met bedrijfswoning en het realiseren van twee wooneenheden in de huidige bedrijfswoning.

Volgens de inspreker spreekt uit het voornemen om medewerking te verlenen aan dit plan een duidelijke willekeur aangezien hij zelf al langere tijd probeert een soortgelijke ontwikkeling op zijn perceel te realiseren. Een ontwikkeling waar het college geen medewerking aan wil verlenen.

Beantwoording inspraakreactie

Het agrarisch perceel Boveneind ZZ 59 te Benschoop is gelegen in het geldende bestemmingsplan "Landelijk gebied". De gronden hebben een agrarische bestemming, ter plaatse is een bouwvlak aanwezig. Binnen dit bouwvlak mogen agrarische bedrijfgebouwen opgericht worden. Op het perceel mag tevens een loonwerkbedrijf geëxploiteerd worden met een bebouwd oppervlak van 575m².

De gemeente Lopik veel belang aan het behoud en waar mogelijk versterken van de landschappelijke en natuurlijke waarden in het buitengebied. Doorzichten naar het achterliggende landschap spelen een belangrijke rol bij de beleving van het landelijk gebied in onze gemeente. Maar ook in het buitengebied van Lopik is per gebied sprake van onderling verschillende kwaliteiten en waarden. Deze gebieden hebben elk hun eigen toekomstperspectief en beleidsuitgangspunten.

Het plangebied ligt in zone 2, gekenmerkt als "*primair agrarisch gebied, grootschalig*". In tegenstelling tot zone 1, "*agrarisch gebied met landschappelijke openheid*" is het beleid in dit gebied niet primair gericht op het streven naar landschappelijke openheid en het behoud van aan openheid gebonden natuurwaarden. In de zone waar het plangebied deel van uit maakt is het beleid vooral gericht op de ontwikkeling van agrarische activiteiten en nevenfuncties bij agrarische bedrijven. Beleidsmatig heeft de gemeente Lopik daarmee de afweging gemaakt om in deze zone de ontwikkeling van agrarische bedrijfsactiviteiten voorop te stellen. Deze afweging sluit aan bij het geldend provinciaal ruimtelijk beleid. In het provinciaal beleid, beaamt de provincie Utrecht, dat de grondgebonden landbouw in de vorm van melkveehouderij één de steunpilaren van het agrarisch gebied vormt. De provincie Utrecht wil de agrarische ondernemers in de toekomst blijven ondersteunen door groei ruimte te bieden met beleid dat gericht is op groei met bijbehorende randvoorwaarden en verbreding. De maximale bouwperceelgrootte is vastgesteld op 1,5 hectare. Dit maximum is bepaald op basis van de huidige landbouwstructuur, de economische omvang van de landbouw, het Utrechts landschap, het milieu en het voorkomen van te omvangrijke stallen. Voor het grootste gedeelte van de Utrechtse landbouwbedrijven is dit maximum voldoende voor een toekomstbestendige bedrijfsvoering.

Het ruimtelijk beleid is dus gericht op het realiseren van ruime ontwikkelingsmogelijkheden voor landbouw. Dat betekent niet dat de gemeente Lopik daarbij geen oog heeft voor het behoud van doorzichten en het versterken van de bestaande karakteristiek in dit deel van de buitengebied. Dat blijkt ook wel uit de totstandkoming van het voorontwerpplan.

Na een zeer uitvoerig voortraject waarbij de Ervenconsulent een Nota van Uitgangspunten heeft opgesteld met betrekking tot de landschappelijke inpassing is uiteindelijk, na diverse planaanpassingen, besloten medewerking te verlenen aan het plan. Het verlenen van medewerking aan een beperkte zijdelingse overschrijding van het agrarisch bouwvlak is geen breuk met het geldende gemeentelijk ruimtelijk beleid. In het verleden is diverse malen medewerking verleend aan een beperkte zijdelingse overschrijding van een agrarisch bouwvlak. In die situaties bleef de oorspronkelijke verkavelingsstructuur en het karakter van het open landschap ook voldoende gewaarborgd.

Provinciaal ruimtelijk beleid

De inspreker geeft ten onrechte aan dat het gaat om het oprichten van een nieuw agrarisch bedrijf met bedrijfswoning en het realiseren van twee wooneenheden in de huidige bedrijfswoning. De huidige bedrijfswoning betreft namelijk één woning en de mogelijkheid om de karakteristieke boerderij te splitsen in meerdere woningen komt in het nieuwe plan te vervallen. Ter plaatse is al sprake van één agrarisch bouwvlak, welke op grond van het provinciaal ruimtelijk beleid, vergroot mag worden tot 1,5 hectare. Ook in het nieuwe plan is sprake van één agrarisch bouwvlak dat niet groter is dan 1,5 hectare. Inspreker is van mening dat het plan niet zou voldoen aan het provinciaal ruimtelijke beleid. De provincie Utrecht heeft op 2 juni 2015, kenmerk 81542D69, schriftelijk laten weten dat het plan voldoet aan de geldende Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). De door de inspreker genoemde ruimte-voor-ruimte-regeling is niet van toepassing omdat hier geen sprake is van een bedrijfsbeëindiging. Volgens de kaarten behorende bij de PRV is het plangebied gelegen binnen de kernrandzone. Daarnaast voorziet het geldende bestemmingsplan via artikel 37 al in de mogelijkheid om binnen het plangebied een tweede woning te realiseren.

Willekeur?

De inspreker vergelijkt de toekomstige bouwmogelijkheden op het perceel Boveneind ZZ 59 met de huidige bouwmogelijkheden ten behoeve van agrarische doeleinden op het eigen perceel. Daarbij trekt de inspreker de conclusie dat de gemeente schijnbaar met twee maten meet omdat er op zijn perceel slechts beperkt mogelijkheden zijn voor nieuwe initiatieven. Het gaat hier echter twee verschillende ruimtelijke inrichtingen en activiteiten, met elk een apart afwegingskader. Ook het meest recente initiatief van de inspreker verschilt wezenlijk ten opzichte van het voorliggende plan. Dit laat niet onverlet dat het gemeentelijk en provinciaal ruimtelijke beleid ook voor de inspreker kansen biedt voor de herinrichting van zijn perceel. Op 8 juli 2015 heeft er daarom ambtelijk een gesprek plaatsgevonden met inspreker om de mogelijkheden door te nemen. De inspreker is uitgenodigd om een haalbaar en concreet voorstel in te dienen. Ambtelijk is toegezegd om dit voorstel, in gezamenlijk overleg, voor te leggen aan de provincie Utrecht.

Belanghebbend?

Bij de afweging van bezwaren moet tevens betrokken worden in welke mate een inspreker belanghebbende is bij de voorgenomen ontwikkeling. Onder belanghebbende wordt verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij het besluit is betrokken. Bij de beoordeling of iemand belanghebbend is staat het persoonlijk belang voorop. Met de woorden "*wiens belang rechtstreeks betrokken is*" wordt een zekere begrenzing beoogd. Een subjectief gevoel van een sterke betrokkenheid bij een bestuursbesluit is, hoe sterk, dat gevoel ook is, niet voldoende om te kunnen spreken van een rechtstreeks betrokken belang. Om te bepalen of iemand belanghebbend is moet sprake zijn van de volgende belangen:

1. **een eigen belang**, iemand kan alleen voor zijn eigen belang opkomen en niet, ook niet met de beste bedoelingen, voor de belangen van een ander;
2. **een persoonlijk belang**, iemand wordt alleen belanghebbend geacht als zijn positie zich voldoende onderscheidt van de positie waarin een grote groep mensen zich bevindt. Vooral omwonenden, voor wie het eigen belang van de eigen leefomgeving aan de orde is, zijn belanghebbend. Maar hoe ver het perceel mag zijn waar iemand woont, verwijderd mag zijn van het perceel waarop het besluit betrekking heeft, wil hij nog omwonende zijn? De jurisprudentie met betrekking tot omgevingsvergunning kan in ieder geval zo worden samengevat dat de bewoner of eigenaar van het naastgelegen perceel in ieder geval belanghebbende is. Vervolgens is de mate van afstand of nabijheid bepalend voor de afbakening, waarbij de vraag of iemand vanuit zijn eigen woning zicht heeft op het perceel, een ondersteunend criterium is. Volgens vaste jurisprudentie is er in ieder geval geen sprake van een persoonlijk en rechtstreeks belang bij een ruimtelijke scheiding van 300 meter. Daarbij moet wel opgemerkt dat er bij bijzondere activiteiten, omstandigheden kunnen voordoen waardoor op een afstand van groter dan 300 meter belanghebbendheid wel aangenomen mag worden.

3. **een objectief bepaalbaar belang**, een belang dat slechts in de belevingswereld van iemand bestaat en niet objectief bepaalbaar is, levert geen belanghebbendheid op;
4. **een actueel, voldoende zeker belang**, iemand is alleen belanghebbende bij een besluit, als hij op het moment van het nemen van het besluit ook daadwerkelijk al een belang heeft. Een onzeker, in de toekomst gelegen belang is onvoldoende;
5. **een direct geraakt belang**, de eis dat iemands belang voldoende direct door het besluit moet zijn geraakt. Iemand heeft in ieder geval geen belang bij een besluit indien zijn belang via het belang van een ander bij het besluit is getrokken, oftewel een afgeleid belang.

Om te bepalen of iemand belanghebbend is, moet ten eerste afgewogen worden of iemand een **eigen belang** bij het besluit heeft. Het eigen belang dat de inspreker naar voren lijkt te brengen is vooral het gevoel dat de gemeente met twee maten meet door geen medewerking te verlenen aan zijn verzoeken. Het bestemmingsplan "Boveneind ZZ 59" richt zich alleen op de toekomstige ontwikkeling van dit perceel en bevat geen beleid of uitspraken met betrekking tot ontwikkelingsmogelijkheden van (omliggende) agrarische bedrijven. Zo bezien is de inspraakreactie niet relevant in het kader van het voorliggende plan. Omdat het hier om een interpretatie van het handelen van de gemeente gaat kan ook gesteld worden dat hier geen sprake is van een **objectief bepaalbaar belang**. Het is een aanname van de inspreker. Ook het **actueel, voldoende zeker belang** en het **direct geraakt belang** van de inspreker zijn met betrekking tot voorliggend plan moeilijk vast te stellen. Met betrekking tot de herinrichting van het plangebied is het **persoonlijk belang**, belangrijk. Het zicht- en afstandscriterium is daarbij een belangrijk hulpmiddel. Appellant is eigenaar van percelen gelegen op een afstand van 1,8 km van het plangebied. Het zicht is, mede vanwege de tussenliggende bebouwing, te beperkt om voldoende belang voor de hoedanigheid van belanghebbende aan te nemen. Er zijn geen verdere gevolgen, zoals een onevenredige verkeersaantrekkende werking van het plan, die inspreker belanghebbend maken voor wat betreft het bouwen van het bouwwerk of het gebruik van het perceel.

Inspreker kan dus gelet op de reactie niet aangemerkt worden als belanghebbend.

Staat van Wijzigingen

In de "Staat van wijzigingen" zijn de (ambtshalve) wijzigingen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen.

Nr.		Wijziging	
1	Verbeelding	Aanduiding agrarisch bouwperceel wordt conform opmerking Provincie Utrecht aangepast.	Vooroverlegreactie
2	Regels	De regels zullen aangepast worden zodat de sloop van overbodig bebouwing en restauratie van de karakteristieke boerderij met bijgebouw geborgd zijn.	Vooroverlegreactie

Bijlage I: Ingekomen vooroverlegreacties

Gemeente Lopik
T.a.v. college van burgemeester en wethouders
Postbus 50
3410 CB LOPIK

Hei- en Boeicop, 1 juni 2015

C. van Vliet Nieuweweg 5 4126 RN HEI- EN BOEICOP	
Ingekomen 15.06.2015	Case nr. 514.01408
GEMEENTE LOPIK	
d.d. 2	
ORG	ROB ☒
	t.k.n.
	☒

1300
3/6
Jh.

Betreft: Inspraakreactie op voorontwerp bestemmingsplan Boveneind ZZ 57d en 59.

Geacht College,

Ondergetekende, hierna Van Vliet, doet u hierbij een inspraakreactie toekomen betreffende het ter inzage liggende voorontwerp bestemmingsplan Boveneind ZZ 57d en 59 (hierna ontwerp).

Van Vliet is eigenaar van naburig aan het plangebied gelegen percelen en heeft met verbazing kennis genomen van uw voornemen tot het instemmen met het voorontwerpwijzigingsplan in de raadsvergadering van 14 april jl.

Van Vliet is namelijk van mening dat uw voornemen strijdig is met thans geldige wet- en regelgeving. Het ontwerp is namelijk op vele punten strijdig met de voorschriften van het thans geldende bestemmingsplan landelijk gebied 2007. Voorts heeft te gelden dat uw voornemen blijk geeft van willekeur aangezien Van Vliet meerder malen bij uw college getracht heeft een volwaardig agrarisch bouwvlak op zijn percelen achter Boveneind ZZ 3 te vestigen, echter uw college heeft hier nimmer ook maar enige medewerking aan willen verlenen. Van Vliet merkt hierbij op dat zijn verzoek hieromtrent qua aard en omvang niet in de schaduw kan staan van hetgeen thans het verzoek van dhr. Snoek inhoud en waar uw college dus kennelijk wel medewerking aan wenst te verlenen.

Vast staat dat het ontwerp strijdig is met het bestemmingsplan landelijk gebied 2007. Zo ontnemt het plan door het vergroten en het verplaatsen van het bouwblok doorkijkmogelijkheden naar het achterliggende polderlandschap. Voorts voorziet het bestemmingsplan absoluut niet in de mogelijkheid tot het stichten van (twee) nieuwe woonbestemmingen op een agrarische bouwblok. Dit zou pas mogelijk zijn indien er sprake zou zijn van het opheffen van de agrarische activiteiten en het onttrekken uit de agrarische bestemming van het perceel. In "ruil" voor elke 1000m2 aan te slopen agrarische opstallen zou dan een burgerwoning voor in de plaats mogen komen. De zogenaamde 'ruimte voor ruimte' regeling. Dit is in het ontwerp niet aan orde. Sterker nog het agrarische bouwblok schuift op naar westelijke richting en neemt in omvang en bebouwingsgraad astronomisch toe ten opzichte van wat het was. Ook wordt daarbij voorzien in een nieuw te bouwen bedrijfswoning.

Een andere toegestane optie zou zijn de agrarische woonboerderij verbouwen tot twee wooneenheden voor burgerbewoning. Ook hiervoor geldt dat de agrarische bestemming ingeleverd zou moeten worden. Het eerste is ook een onderdeel van het ontwerp geworden echter het is kennelijk niet de bedoeling van verzoeker en gemeente om er de agrarische bestemming voor in te leveren. Sterker nog het is de bedoeling om de agrarische bestemming uit te breiden en er

bovendien nog een woning bij te bouwen. Iets wat onmogelijk kan volgens het thans geldende bestemmingsplan.

Feitelijk houdt het ontwerp een nieuw op te richten agrarisch bedrijf met bedrijfswoning in en het realiseren van twee wooneenheden in de huidige bedrijfswoning. Het perceel wordt hiervoor vernummerd en opgesplitst in woonbestemming en agrarische bestemming.

In het ontwerp wordt met heel veel woorden getracht de huidige wet- en regelgeving te "omzeilen" om zodoende goedkeuring te krijgen op iets wat feitelijk totaal niet kan. De vele bijgevoegde documenten moeten hiervoor kennelijk de lading dekken. Een typerend voorbeeld hiervan is onderstaande tekst uit de toelichting van het ontwerp op pagina 14:

"Het plangebied is onderdeel van het bebouwingslint Boveneind ZZ. Hoewel het gelegen is in het landelijk gebied kan het ook beschouwd worden als een kernrandzone van IJsselstein. Een kernrandzone is een gebied grenzend aan een stad of dorp met een vaak multifunctioneel karakter. Naast agrarische en woonfuncties bevinden zich hier ook stedelijke gelieerde functies en niet-agrarische bedrijfsactiviteiten. De vorm van een kernrandzone verschilt per kern en ook de gebruiksactiviteiten zijn verschillend per gebied. De ruimtelijke kwaliteit van kernrandzones laat vaak te wensen over omdat kernranden vaak niet zorgvuldig zijn vorm gegeven, de verschillende functies geen samenhang vertonen en soms matig ontsloten zijn. Bij ontwikkeling in de kernrandzone staat ruimtelijke inpasbaarheid voorop."

Het is voor Van Vliet onbegrijpelijk dat uw college hiermee instemt. Er kan geen sprake zijn van een kernrandzone ter hoogte van het plangebied. Het plangebied ligt immers op ca. 2 kilometer afstand van de grens met IJsselstein en heeft nummer 59. De begrenzing met IJsselstein is ter hoogte van nummer 3 en uitgerekend voor deze locatie die dus wel als kernrandzone bestempeld kan worden heeft u nimmer enige medewerking verleend.

Erop vertrouwend u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd zien wij uw reactie met belangstelling tegemoet.

Hoogachtend,



C. van Vliet

 GEMEENTE LOPIK		Ingekomen	
		15.07012	
		Case nr.	
		S15.00016	
d.d. - 4 JUN 2015			
ORG	INW	ROB	X
			ROU
	Advies	i.k.n.	
Best.			
Elw.			
Raad			



PROVINCIE :: UTRECHT

Gemeente Lopik
dhr. J. Broeke
Postbus 50
3410 CB Lopik

DATUM 2 juni 2015
NUMMER 81542D69
UW EMAIL VAN 21 april 2015
UW NUMMER
BIJLAGE

TEAM GRO
REFERENTIE G.A. de Mello
DOORKIESNUMMER 030-2583732
E-MAILADRES gilbert.de.mello@provincie-utrecht.nl
ONDERWERP Vooroverleg artikel 3.1.1.
bestemmingsplan Boveneind ZZ 59 te
Benschop

Geacht college,

In bovengenoemde e-mail heeft u ons de mogelijkheid geboden om te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan "Boveneind ZZ 59 te Benschop" van uw gemeente. Mede namens de andere provinciale afdelingen merk ik het volgende op.

I. Het provinciaal beleid

Het provinciaal ruimtelijk beleid is neergelegd in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS). In de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 (PRV), die op 5 maart 2013 in werking is getreden, zijn algemene regels opgenomen over de inhoud, toelichting of onderbouwing van onder meer bestemmingsplannen. Hiermee is beoogd de provinciale belangen te laten doorwerken naar het gemeentelijke niveau. Om deze belangen te borgen en te realiseren kunnen wij zo nodig het instrumentarium uit de Wro inzetten.

Bij de beoordeling van uw voorontwerpbestemmingsplan heb ik mij gebaseerd op eventuele strijdigheden met de provinciale ruimtelijke belangen.

II. Planbeoordeling

Het voorontwerpbestemmingsplan acht ik op zichzelf niet in strijd met provinciale belangen. Alle intenties die uit het plan spreken, worden waargemaakt. Maar het plan geeft nog wel aanleiding tot enkele opmerkingen, omdat de intenties nog onvoldoende in de planregels zijn geborgd.

Het plan heeft betrekking op de wijziging van het agrarisch bouwperceel op Boveneind ZZ 59 te Benschop ten behoeve van de vestiging van een nieuw agrarisch bedrijf en de restauratie van de bestaande karakteristieke boerderij en het naast gelegen gebouw.

Om behoud en restauratie van de oude boerderij mogelijk te maken, zal deze de status krijgen als zelfstandige burgerwoning ("plattelandswoning") en zal een nieuwe bedrijfswoning op het agrarisch bouwperceel voor de bedrijfsgebouwen worden opgericht.

Hoewel hiermee op zichzelf sprake is van een nieuwe verstedelijking (de burgerwoning als nieuwe functie), acht ik dit aanvaardbaar, omdat sprake is van kwaliteitsverbetering in de zin van artikel 4.4 van de PRV (verdichting in linten).

Deze kwaliteitsverbetering komt tot uitdrukking in het duurzaam gebruik van een bestaand agrarisch bouwperceel voor een ander, vitaal agrarisch bedrijf, in het behoud van waardevol historisch erfgoed en in een zorgvuldige en duurzame landschappelijke inpassing van beide functies.

In de planvoorschriften is alleen een voorwaardelijke verplichting opgenomen met betrekking tot het in gebruik nemen van het agrarische bedrijf zonder dat de landschappelijke inpassing overeenkomstig het "Beplantingsplan Boveneind 57d en 59, Benschop" heeft plaatsgevonden. Niet duidelijk is op welke wijze de sloop van de overbodig geworden bebouwing en de restauratie van de karakteristieke boerderij en het bijgebouw zijn geborgd. Een borging en koppeling met het in gebruik nemen van het agrarisch bedrijf wordt in dit geval wenselijk geacht om de realisering van het totale plan te garanderen.

Begrenzing agrarisch bouwperceel

De oostgrens van het agrarisch bouwperceel ligt achter het erf van de "plattelandswoning" en belemmert het zicht van af het lint op het achterland.

Om de relatie van het zicht vanaf het lint, tussen de historische boerderij en de bestaande paardenstal, met het achterland te behouden en te versterken is het wenselijk om de oostelijke grens van het agrarisch bouwvlak wat in westelijke richting op te schuiven en op de groene buffer (zie inrichtingsschets) te leggen. Daarmede is een zorgvuldige en houdbare begrenzing tussen het agrarische bedrijf en de "plattelandswoning" ook beter gegarandeerd. Ook het langdurig behoud van de voorgeschreven erfbeplanting is zo beter gegarandeerd.

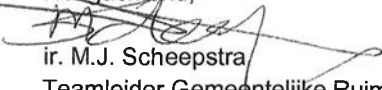
III. Conclusie

Behalve de bovengenoemde opmerkingen over een enkel specifiek aspect in dit bestemmingsplan, geeft het plan vanuit de optiek van het provinciaal belang verder géén aanleiding tot verdere opmerkingen.

Ik verzoek u om in het verdere planproces aan de geplaatste opmerkingen tegemoet te komen.

Wanneer u nog vragen heeft of een nadere toelichting wenst op deze reactie, dan kunt u contact opnemen met de heer G.A. de Mello van de afdeling Fysieke Leefomgeving. De contactgegevens vindt u in het briefhoofd.

Hoogachtend,



ir. M.J. Scheepstra

Teamleider Gemeentelijke Ruimtelijke Ontwikkeling



HOOGHEEMRAADSCHAP
**DE STICHTSE
RIJNLANDEN**

veilige dijken • droge voeten • schoon water

 GEMEENTE LOPIK	Ingekomen 15.05976		
	Case nr. 514.01408		
d.d. 15 MEI 2015			
ORG	INW	ROB	☒
Advies		t.k.n.	
B&W			
Burg.			
Raad			

Gemeente Lopik
De heer Broeke
Postbus 50
3410 CB LOPIK

Datum
13 mei 2015

Contactpersoon
B. T. Romp

Doorkiesnummer
(06) 1161 47 75

Uw brief d.d.

Uw kenmerk

Ons kenmerk
930883

Onderwerp
Wateradvies voorontwerpbestemmingsplan
Boveneind zuidzijde 57d en 59

Bijlage(n)
--

Geachte heer Broeke,

U hebt ons, in het kader van het overleg artikel 3.1.1 van het besluit ruimtelijke ordening, het voorontwerpbestemmingsplan "*Boveneind zuidzijde 57d en 59*" gestuurd. In het proces van de watertoets voor ruimtelijke plannen wordt in dit stadium een wateradvies van de waterbeheerder verlangd. In deze brief geven wij u ons advies.

Voorafgaand proces

In het kader van vooroverleg is op verschillende momenten contact geweest tussen het waterschap en Verstoep bouwkundigen (namens de initiatiefnemers) over dit plan. Daarbij heeft het waterschap meerder malen aangegeven dat er voor dit plan compensatie moet worden gezocht. Verstoep bouwkundigen heeft aangegeven deze aanpassing in het plan door te voeren (telefonische afspraak februari 2015).

Onze conclusie

Ondanks het voorafgaand proces, adviseren wij **negatief** over de huidige uitwerking van het plan. In het ontwerpbestemmingsplan staat nog aangegeven dat er geen watercompensatie wordt voorzien. Het plan voldoet niet aan onze belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill principe". Dit principe houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. In het kort gaat het om:

- De netto toename van de verharding bedraagt meer dan 1000 m². Het overtollig hemelwater vanaf deze verharding wordt versneld afgevoerd naar het bestaande watersysteem. Het watersysteem is hier niet op berekend. Om deze reden moet de versnelde waterafvoer worden gecompenseerd in de vorm van de aanleg van extra waterberging.

Poldermolen 2
Postbus 550
3990 GJ Houten
T (030) 634 57 00
F (030) 634 59 99
post@hdsr.nl
www.destichtserijnlanden.nl



- Er vinden geen (bouw)activiteiten binnen de waterstaatswerkzone van de regionale waterkering plaats. Mogelijk vinden er wel werkzaamheden plaats in de beschermingszone.
- Het advies van het waterschap ten aanzien van erfafspoeling is opgenomen in het plan.

Opmerkingen

Ten aanzien van de toelichting menen wij dat:

Zoals aangegeven in de conclusie is het waterschap van mening dat de berekening voor de toename van het verhard oppervlak, zoals die is weergegeven op bladzijde 35, niet correct is. Bij de berekening van verhard oppervlak heeft de initiatiefnemer diverse verhardingen tegen elkaar weggestreept. Daarbij zijn langgerekte smalle betonpaden meegerekend als onverhard. Dit is een onjuiste benadering van het feit dat het gaat om (het voorkomen van) een versnelde afvoer. Voor ons beleid verwijzen zij naar het Handboek Watertoetsproces, deel 2 hoofdstuk halfverhardingen bladzijde 54 en 55.

Het weghalen van betonpaden zien wij niet als een afname van de verharding, mede omdat dit al als onverhard is beschouwd. Dit is ook op deze manier besproken met de initiatiefnemer. Hierdoor is de netto toename van het verhard oppervlak voor dit plan groter dan 1000 m² en moet de versnelde afvoer worden gecompenseerd. De compensatie kan bijvoorbeeld plaatsvinden door een bestaande watergang te verbreden.

Wij adviseren om de toelichting aan te passen met daarbij het juiste percentage verhardingstoename te noemen en te beschrijven op welke manier en op welke plek die toename gecompenseerd wordt.

Vervolgproces

Voor de volgende onderdelen moet een watervergunning of –melding worden aangevraagd:

- Werkzaamheden aan, op of langs water.
- Het laten toenemen van verhard oppervlak.
- Werkzaamheden in de beschermingszone van de regionale waterkering.
- Het rechtstreeks afvoeren van hemelwater naar oppervlaktewater.

Wij verzoeken u dit te melden aan de initiatiefnemers. Contactpersoon vergunningverlening bij het waterschap is de heer Sleeuwenhoek, bereikbaar op telefoonnummer (030) 634 58 14 of e-mail sleeuwenhoek.m@hdsr.nl.

Tenslotte

Wij gaan ervan uit dat u ons blijft betrekken in het vervolgproces. Heeft u nog vragen over deze brief, dan kunt u contact opnemen met de heer B. Romp. U bereikt hem onder telefoonnummer (06) 1161 47 75 of e-mail watertoets@hdsr.nl.

Met vriendelijke groet,
Dijkgraaf en hoogheemraden,
namens hen,

ir. C.J.M. van Vliet
hoofd afdeling Planvorming & Advies

Joost Broeke

Van: Beke Romp <romp.b@hdsr.nl>
Verzonden: dinsdag 2 juni 2015 15:42
Aan: Jaco de Jong
CC: Joost Broeke; Berend Bakker
Onderwerp: RE: 2598 watercompensatie Boveneind ZZ 59 te Benschop

Beste Jaco de Jong,

Bedankt voor je aanvullende mail. Op basis van deze informatie, en ons gesprek van 2 juni trek ik de volgende conclusie:

De hoeveelheid verharding blijft dan onder de 1000m² en hoeft er voor dit plan niet gecompenseerd te worden.

Mijn collega waterpeilbeheerder heeft mee gekeken naar de lokale situatie. Mede op basis van deze informatie en uw aanvullende informatie, kan ik instemmen met het meerekenen van het weghalen van het betonpad. De hoeveelheid verharding blijft dan onder de 1000m² en hoeft er voor dit plan niet gecompenseerd te worden.

Ik wil u vragen om bovenstaande conclusie op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan.

Op basis van het ontwerpbestemmingsplan, zal ik een brief aan de gemeente sturen met onze aangepaste conclusie (geen negatief wateradvies).

Tot slot: De kans op grote regenbuien wordt steeds groter. Het huidige watersysteem is niet zodanig ingericht dat extreme buien afgevoerd kunnen worden. Een versnelde afvoer vanaf verhard oppervlak is altijd nuttig. Wij raden dan ook de initiatiefnemers aan om te proberen zo min mogelijk verharding aan te leggen om te voorkomen dat er lokaal wateroverlast ontstaat.

Met vriendelijke groet,

Beke Romp

Adviseur Watertoetsproces

*Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden
Poldermolen 2, 3994 DD Houten
Postbus 550, 3990 GJ Houten
T (06) 11 61 4775*

Werkdagen: ma, di, woe, do.
