



GEMEENTE
LOPIK

Nota van beantwoording zienswijzen.

Bestemmingsplan "Boveneind ZZ 7b".

Ontwerp.

Verg. raad	25-10-2016
Nr.	6
v.d. agenda	
hoort bij het	
raadsbesluit	

Gemeente Lopik
Behoort bij collegebesluit , 03312380/0331491431
d.d. 27 september 2016

Toelichting op de nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Boveneind ZZ 7b"

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 13 juli 2016 tot en met 23 augustus 2016 voor eenieder ter inzage gelegen. Binnen deze termijn hebben wij twee (schriftelijke) zienswijzen ontvangen. In de voorliggende "Nota van beantwoording zienswijzen" zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. De zienswijzen zijn opgenomen in bijlage I van deze nota.

Gedurende dezelfde periode hebben de overlegpartners tevens de gelegenheid gekregen om een zienswijze in te dienen. De provincie Utrecht heeft schriftelijk (81884639), d.d. 18 juli 2016) kenbaar gemaakt dat het plan niet in strijd is met het provinciaal ruimtelijk belang. Daarnaast heeft het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (mail, d.d. 12 juli 2016) aangegeven geen opmerkingen te hebben ten aanzien van het plan. De reacties van de overlegpartners zijn opgenomen in bijlage II van deze nota.

In bijlage III is een Staat van Wijzigingen opgenomen.

Belanghebbend?

Om aan de beantwoording van de bezwaren toe te komen zal voorafgaand afgewogen moeten worden in welke mate appellant belanghebbend zijn 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:

- **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;
- **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.
- **een objectief bepaalbaar belang**, een belang dat slechts in de belevingswereld van iemand bestaat en niet objectief bepaalbaar is, levert geen belanghebbendheid op;
- **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;
- **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.

Zienswijze 1

Ingekomen op 22 augustus 2016. De zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend.

J.M. Strien, Boveneind ZZ 5a, 3405 AM Benschop.

Samenvatting zienswijzen

Appellant geeft aan zich om meerdere redenen niet te kunnen verenigen met het voorliggende bestemmingsplan en de daaruit voortkomende bouw- en gebruiksmogelijkheden. Appellant maakt op grond van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur gebruik van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Appellant stelt zich namelijk op het standpunt dat medewerking verlenen aan dit plan een rechtsongelijke handeling betekent ten opzichte van eerder door de appellant ingediende verzoeken.

Belanghebbend?

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 appellant naar voren lijkt te brengen is vooral het gevoel dat de gemeente met twee maten meet door geen medewerking te verlenen aan hun verzoeken. Het plan "Boveneind ZZ 7b" richt zich uitsluitend op de toekomstige ontwikkeling van dit perceel en bevat geen beleid of uitspraken met betrekking tot ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende percelen.

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. Dat hier sprake zou zijn van een ongelijke behandeling is een aanname van appellant. Ook het actueel, voldoende zeker belang en het direct geraakt belang van appellant zijn met betrekking tot voorliggend plan zijn, gelet op de inhoud van de zienswijze, moeilijk te bepalen.

Met betrekking tot het voorliggende bestemmingsplan is het persoonlijk belang, belangrijk. Het zicht- en afstandscriterium is daarbij een belangrijk hulpmiddel. Appellant is eigenaar van een perceel gelegen op een afstand van 45 meter van het bouwvlak voor de nieuw te bouwen woning. Uit jurisprudentie blijkt dat er in ieder geval geen sprake van een persoonlijk en rechtstreeks belang is bij een ruimtelijke scheiding van 300 meter. Omdat het bestemmingsplan betrekking heeft op een plangebied gelegen op een kleinere afstand dan 300 meter van het perceel van appellant zou, ondanks dat het zicht wordt beperkt door tussenliggende bebouwing, geconcludeerd kunnen worden dat appellant weldegelijk een persoonlijk belang heeft bij dit plan. Appellant kan daarmee aangemerkt worden als belanghebbend.

Beantwoording zienswijze 1 ontwerpbestemmingsplan Boveneind ZZ 7b.

Appellant vergelijkt het plan voor het perceel Boveneind ZZ 7b met, in de ogen van appellant, een vergelijkbaar verzoek ingediend voor het eigen perceel aan de Boveneind ZZ 5b te Benschop. Daarbij trekt appellant de conclusie dat de gemeente schijnbaar met twee maten meet bij de behandeling van beide verzoeken.

Boveneind ZZ 5a te Benschop J.M. Strien.

Appellant is eigenaar van het perceel Boveneind ZZ 5a te Benschop. Dit perceel heeft een agrarische bestemming met de nadere aanduiding "veehandelsbedrijf". Op dit perceel kan geen bedrijfswoning gerealiseerd worden. De heer Strien claimt geruime tijd recht te hebben op een bedrijfswoning. Een bedrijfswoning die de heer Strien noodzakelijk acht voor zijn agrarische bedrijfsvoering. In 1997 is er voor dit perceel een tijdelijke vergunning verleend voor de bouw van een tijdelijke woning voor maximaal 5 jaar. In 2008 is er voor de woning een tijdelijke, voorwaardelijke en persoonsgebonden beschikking verleend voor de bewoning door de heer J.M. Strien. De heer Strien stelt zich op het standpunt dat de tijdelijke noodwoning omgezet moet worden naar een permanente en volwaardige woonbestemming.

Vergelijkbare plannen?

Het perceel Boveneind ZZ 7b te Benschop is net als het perceel Boveneind ZZ 5a gelegen in het geldende bestemmingsplan "Landelijk gebied". De gronden hebben een agrarische bestemming, ter plaatse staat het deel van een voormalige boerderij. De nieuwbouw van een woonboerderij ter plaatse van de voormalige boerderij is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Daarom is onderhavige bestemmingsplanprocedure doorlopen.

Het gemeentelijk en provinciaal ruimtelijk beleid voorziet in de mogelijkheid tot verdichting van bestaande bebouwingslinten in de nabijheid van kernen mits er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Deze verbetering moet uiteraard in verhouding zijn tot de omvang van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. De kwaliteitsverbetering, welke als tegenprestatie gezien moet worden voor de verruimde mogelijkheden, moet uiteraard in verhouding zijn tot de omvang van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Na een zeer uitvoerig voortraject waarbij de Ervenconsulent een Nota van Uitgangspunten heeft opgesteld met betrekking tot de landschappelijke inpassing en de vormgeving van de hoofdmassa van de nieuwe woonboerderij, is uiteindelijk besloten medewerking te verlenen aan het plan. In de Nota van Uitgangspunten van de Ervenconsulent worden maatregelen en beperkingen gesteld die bijdragen aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse en als een tegenprestatie voor de afwijking van het geldende bestemmingplan gezien kunnen worden. Na uitvoering van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling zal er op het perceel Boveneind ZZ 7b sprake zijn van een goede ruimtelijke kwaliteit.

Maar om tot een passende tegenprestatie voor de bouw van een nieuwe woning op het perceel Boveneind ZZ 7b te komen is aanvullend gezocht naar mogelijke kwaliteitsverbeteringen in de directe omgeving. Ook na overleg met de gemeente is de initiatiefnemer er niet in geslaagd om elders een aanvullende tegenprestatie te vinden. In een dergelijk geval voorziet het gemeentelijk ruimtelijk beleid uiteindelijk in de mogelijkheid om via een bijdrage aan het "Vereveningsfonds LopikMEerwaard" in een tegenprestatie te voorzien. In het kader van onderhavig plan en in overleg met de gemeente Lopik is met de initiatiefnemer overeengekomen dat hij, aanvullend een bijdrage levert aan het gemeentelijk "Vereveningsfonds LopikMEerwaard". Op deze manier ontstaat de situatie dat de initiatiefnemer niet zelf verantwoordelijk is voor de kwalitatieve compensatie, maar dit overlaat aan de gemeente. Met de bijdrage aan het "Vereveningsfonds LopikMEerwaard" ontwikkelt de gemeente Lopik plannen die een bijdrage leveren aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de fysieke leefomgeving. Op deze manier kunnen kwaliteitsinvesteringen gebundeld worden door één gecombineerde gebiedsopgave te realiseren, door of onder regie van de gemeente.

Op het perceel van appellant aan de Boveneind ZZ 5a te Benschoop is het niet mogelijk een (bedrijfs)woning te realiseren. Ook hier geldt dat het gemeentelijk en provinciaal ruimtelijk beleid voorziet in de mogelijkheid tot verdichting van het bebouwingslint mits er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Voor appellant is het leveren van een met het plan Boveneind ZZ 7b vergelijkbare inspanning ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit tot op heden echter onbespreekbaar gebleken. Appellant meent op basis van de in het verleden verleende tijdelijke, voorwaardelijke en persoonsgebonden beschikking recht te hebben op een permanente woonbestemming op zijn perceel. Appellant gebruikt de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen tegen het bestemmingsplan Boveneind ZZ 7b om een woonbestemming op zijn eigen perceel af te dwingen.

Wij stellen ons op het standpunt dat appellant niet zondermeer recht heeft op een permanente bestemming voor zijn tijdelijke (bedrijfs)woning. Ook voor deze appellant geldt dat het ruimtelijk beleid aanknopingspunten biedt voor ontwikkelingen op zijn perceel. Ook hier kan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit als onderbouwing gelden voor de herinrichting van het perceel maar dan moet appellant wel bereid te zijn om een dergelijke ontwikkeling in overweging te nemen. Ondanks enkele gesprekken is het nog niet tot een initiatief van appellant gekomen. De uitnodiging richting appellant om met een voorstel te komen blijft uiteraard staan.

Naar aanleiding van de zienswijze zullen de toelichting en de regels van het bestemmingsplan Boveneind ZZ 7b ambtshalve aangepast worden zodat de verplichte realisatie van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit voldoende in het plan is verankerd.

Conclusie

Appellant heeft tijdig, schriftelijk, een inhoudelijke zienswijze kenbaar gemaakt. Gelet op het voorgaande moeten wij concluderen dat appellant belanghebbend geacht kan worden. De zienswijze is daardoor ontvankelijk. Daarom is de zienswijze inhoudelijk beoordeeld. De zienswijzen geeft geen aanleiding de vaststelling van het bestemmingsplan te weigeren.

Zienswijze 2

Ingekomen op 23 augustus 2016. De zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend en voorzien van inhoudelijke gronden.

C. van Vliet, woonachtig Nieuweweg 5, 4126 RN Hei- en Boecop. Eigenaar perceel naast Boveneind ZZ 3 te Benschop.

Samenvatting zienswijzen

Appellant geeft aan zich om meerdere redenen niet te kunnen verenigen met het voorliggende bestemmingsplan en de daaruit voortkomende bouw- en gebruiksmogelijkheden. Appellant maakt op grond van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur gebruik van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Appellant stelt zich namelijk op het standpunt dat medewerking verlenen aan dit plan een rechtsongelijke handeling betekent ten opzichte van eerder door de appellant ingediende verzoeken.

Appellant stelt zich op het standpunt dat de vaststelling van het voorliggende plan een beperking betekent voor zijn huidige agrarische bedrijfsvoering en toekomstige uitbreidingsmogelijkheden op zijn perceel naast Boveneind ZZ 3 te Benschop. Ook is appellant van mening dat het voorliggende plan in strijd is met het geldend provinciaal beleid.

Belanghebbend?

Het agrarisch bouwvlak van appellant op het perceel naast Boveneind ZZ 3 te Benschop is gelegen op een afstand van ongeveer 340 meter van het bouwvlak van de nieuw te bouwen woonboerderij op het perceel Boveneind ZZ 7b te Benschop. Vanaf zijn agrarisch bouwperceel heeft appellant, mede gelet op de tussenliggende bebouwing en opgaande beplanting, slechts beperkt zicht op het betrokken plangebied en het daarin opgenomen bouwvlak ten behoeve van de nieuw te bouwen woonboerderij. Mede gelet op de aard en omvang van de ruimtelijke ontwikkeling die het plan mogelijk maakt, is deze afstand naar ons oordeel te groot om een rechtstreeks betrokken belang te kunnen aannemen. De omstandigheid dat appellant wensen heeft ten aanzien van de huidige bouw mogelijkheden op het eigen perceel doet hieraan niet af. Ook voor het overige heeft appellant geen feiten of omstandigheden aangevoerd in verband waarmee zou moeten worden geoordeeld dat ondanks de afstand tot het plangebied een objectief en persoonlijk belang door het besluit zou worden geraakt. Een louter gevoel van betrokkenheid bij een besluit, hoe sterk dat gevoel ook is, is daarvoor niet voldoende. De conclusie is dat appellant geen belanghebbende is bij de vaststelling van voorliggend plan.

Beantwoording zienswijze 2 ontwerpbestemmingsplan Boveneind ZZ 7b.

Appellant vergelijkt het plan voor het perceel Boveneind ZZ 7b met, in de ogen van appellant, vergelijkbare verzoeken ingediend voor het eigen perceel naast de Boveneind ZZ 3 te Benschop. Daarbij trekt appellant de conclusie dat de gemeente schijnbaar met twee maten meet bij de behandeling van beide verzoeken.

Naast Boveneind 3 te Benschop (aansluitend aan Intratuin), C van Vliet.

Appellant is eigenaar van de aangrenzende gronden gelegen naast het tuincentrum Intratuin. De appellant was in het verleden ook eigenaar van het perceel Boveneind Zuidzijde 3 te Benschop en het achtergelegen terrein waarop nu het tuincentrum gesitueerd is. Door de aanwezigheid van het agrarisch bedrijf van appellant kon een deel van de uitbreiding van IJsselstein (de wijk Zenderpark) niet gerealiseerd worden. Uiteindelijk heeft appellant een deel van de gronden, waarop tevens een agrarisch bouwvlak met woning was gesitueerd, verkocht. Bij de vaststelling van het plan "Landelijk gebied" hebben de overgebleven gronden van appellant hun agrarische bestemming behouden en is daar alsnog een agrarisch bouwvlak aan toegevoegd waarbinnen geen woning is toegestaan. Sindsdien claimt appellant op alle mogelijke manieren recht te hebben op een bedrijfswoning en stelt hij zich op het standpunt dat ter plaatse sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf. Ook recente initiatieven van appellant, waarbij de aanwezige bebouwing gesloopt zou worden voor meerdere woningen, zijn in strijd met het geldend gemeentelijk en provinciaal ruimtelijke beleid. Dit laat niet onverlet dat het gemeentelijk en provinciaal ruimtelijke beleid ook voor deze appellant kansen biedt voor de herinrichting van zijn perceel. Daarom hebben er ambtelijk enkele gesprekken plaatsgevonden met appellant om de mogelijkheden door te nemen. De appellant is uitgenodigd om een haalbaar en concreet voorstel in te dienen. Ook in het kader van de herijking van het provinciaal ruimtelijk beleid zijn mogelijke ontwikkelingen op het perceel van appellant door de gemeente onder de aandacht gebracht.

Vergelijkbare plannen?

Het perceel Boveneind ZZ 7b te Benschop is net als het perceel van appellant gelegen in het geldende bestemmingsplan "Landelijk gebied". De gronden hebben een agrarische bestemming, ter plaatse staat het deel van een voormalige woonboerderij. De nieuwbouw van een woonboerderij ter plaatse van het bestaande gebouw is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Daarom is onderhavige bestemmingsplanprocedure doorlopen. Het gemeentelijk en provinciaal ruimtelijk beleid voorziet in de mogelijkheid tot verdichting van bestaande bebouwingslinten in de nabijheid van kernen mits er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast voorziet het provinciaal ruimtelijk beleid met toepassing van de ruimte-voor-ruimte-regeling tevens in het herbestemmen van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing ten behoeve van een woonfunctie.

Het gemeentelijk en provinciaal ruimtelijk beleid voorziet in de mogelijkheid tot verdichting van bestaande bebouwingslinten in de nabijheid van kernen mits er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Deze verbetering moet uiteraard in verhouding zijn tot de omvang van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. De kwaliteitsverbetering, welke als tegenprestatie gezien moet worden voor de verruimde mogelijkheden, moet uiteraard in verhouding zijn tot de omvang van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Na een zeer uitvoerig voortraject waarbij de Ervenconsulent een Nota van Uitgangspunten heeft opgesteld met betrekking tot de landschappelijke inpassing en de vormgeving van de hoofdmassa van de nieuwe woonboerderij, is uiteindelijk besloten medewerking te verlenen aan het plan. In de Nota van Uitgangspunten van de Ervenconsulent worden maatregelen en beperkingen gesteld die bijdragen aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse en als een tegenprestatie voor de afwijking van het geldende bestemmingsplan gezien kunnen worden. Na uitvoering van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling zal er op het perceel Boveneind ZZ 7b sprake zijn van een goede ruimtelijke kwaliteit.

Maar om tot een passende tegenprestatie voor de bouw van een nieuwe woning op het perceel Boveneind ZZ 7b te komen is aanvullend gezocht naar mogelijke kwaliteitsverbeteringen in de directe omgeving. Ook na overleg met de gemeente is de initiatiefnemer er niet in geslaagd om elders een aanvullende tegenprestatie te vinden. In een dergelijk geval voorziet het gemeentelijk ruimtelijk beleid uiteindelijk in de mogelijkheid om via een bijdrage aan het "Vereveningsfonds LopikMEerwaard" in een tegenprestatie te voorzien. In het kader van onderhavig plan en in overleg met de gemeente Lopik is met de initiatiefnemer overeengekomen dat hij, aanvullend een bijdrage levert aan het gemeentelijk "Vereveningsfonds LopikMEerwaard". Op deze manier ontstaat de situatie dat de initiatiefnemer niet zelf verantwoordelijk is voor de kwalitatieve compensatie, maar dit overlaat aan de gemeente. Met de bijdrage aan het "Vereveningsfonds LopikMEerwaard" ontwikkelt de gemeente Lopik plannen die een bijdrage leveren aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de fysieke leefomgeving. Op deze manier kunnen kwaliteitsinvesteringen gebundeld worden door één gecombineerde gebiedsopgave te realiseren, door of onder regie van de gemeente.

Op het perceel van appellant gelegen naast Boveneind ZZ 3 te Benschop is het niet mogelijk een (bedrijfs)woning te realiseren. Ook hier geldt dat het gemeentelijk en provinciaal ruimtelijk beleid voorziet in de mogelijkheid tot verdichting van het bebouwingslint mits er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Voor appellant is het leveren van een met het plan Boveneind ZZ 7b vergelijkbare inspanning ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit tot op heden echter onbespreekbaar gebleken. Ook is geen overeenstemming bereikt over de toepassing van de ruimte-voor-ruimte-regeling. Appellant meent op basis van de in het verleden gemaakte afspraken recht te hebben op een permanente woonbestemming op zijn perceel. Appellant gebruikt de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen tegen het bestemmingsplan Boveneind ZZ 7b om een woonbestemming op zijn eigen perceel af te dwingen.

Wij stellen ons op het standpunt dat appellant niet zondermeer recht heeft op een permanente bestemming voor een (bedrijfs)woning. Ook voor deze appellant geldt dat het ruimtelijk beleid aanknopingspunten biedt voor ontwikkelingen op zijn perceel. Ook hier kan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit of het beëindigen van de agrarische activiteiten als onderbouwing gelden voor de herinrichting van het perceel maar dan moet appellant wel bereid te zijn om een dergelijke ontwikkeling in overweging te nemen.

Belemmering voor de agrarische bedrijfsvoering

Het plangebied en in het bijzonder het bouwvlak voor de nieuw te bouwen woonboerderij is gelegen op een zodanig grote afstand (340 meter) tot het agrarisch bouwvlak van appellant dat het plan, rekening houdend met de geldende wet- en regelgeving met betrekking tot de agrarische bedrijfsvoering, in geen enkel opzicht een belemmering kan zijn voor de huidige agrarische bedrijfsvoering van appellant en de aldaar al dan niet aanwezige uitbreidingsmogelijkheden in de toekomst.

Strijd met het provinciaal ruimtelijk beleid

Zonder nadere onderbouwing trekt appellant de conclusie dat voorliggend plan in strijd is met het provinciaal ruimtelijk beleid. Uit de toelichting van het voorliggende bestemmingsplan en de schriftelijke reactie van de provincie Utrecht (81884639, d.d. 18 juli 2016) blijkt volgens ons voldoende dat het plan niet in strijd is met het provinciaal ruimtelijk belang zoals dat is opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013.

Conclusie

Appellant heeft tijdig, schriftelijk, een inhoudelijke zienswijze kenbaar gemaakt. Gelet op het voorgaande moeten wij concluderen dat appellant niet belanghebbend geacht kan worden. Desalniettemin is de zienswijze, volledigheidshalve, wel inhoudelijk beoordeeld. De zienswijzen geeft geen aanleiding de vaststelling van het bestemmingsplan te weigeren.

Bijlage I: Zienswijzen

proforma

Aan Burgermeester en wethouders van Lopik
potbus 50
3410 CB Lopik

Benschop 19 augustus 2016

Betreft ; zienswijze ontwerpbestemmingsplan bovineind z.z. 7B te Benschop

Geachte raad, ondergetekende maakt hierbij bezwaar op u planwijziging van bovengenoemd perceel.

Ik kan mij niet verenigen met u besluit.

Mede doordat wij zelf al jaren strijden voor een beetje toekomst voor bedrijf en kinderen, al van af 1986 worden we al behoorlijk tegen gewerkt, van het kastje naar de muur gestuurd.

Ook word er dan gezegd ,ja daar wordt aan gewerkt.

Maar bij ons kan niets, gebeurd niets.

Tot onze verbazing op 7b wel alles kan en mogelijk is, daar waar geen permanent toezicht nodig is.

Alleen een schuur met agrarische bestemming kan nu huis worden?

Deze bestemming al vergeven is aan 2 andere huizen. Nu kan het bouwvlak opeens groter worden en een woning extra worden gebouwd ? Terwijl provincie hier geen voorstander van, is en bij ons wel maar wij de gemeente tegen hebben. In 1997 is mij beloofd over 5 jaar komt een nieuw bestemmingsplan dan kunnen we het definitief in tekenen, maar na die tijd wist men niets meer te herinneren.

Ook de vorige eigenaar heeft diverse aanvragen gedaan om van 7b een huis te maken, maar kreeg dat niet voorelkaar.

Hierbij is mij duidelijk, de een krijgt alles en de ander niets,

verdere details bespaar ik u, voor verder overleg of relevante stukken die hier op bovegenoemde betrekking hebben kan ik desgewenst aan u overleggen op afspraak.

Hoogachtend,

J.M. Strien

bovineind z.z. 5A

3405 AM Benschop

	Ingekomen
GEMEENTE LOPIK	Case nr. 03312380
d.d. 22 AUG 2016	
ORG	ROB ☒
f.k.n.	
28/11	X
14/12	
19/1	

Gemeente Lopik,
t.a.v. het college van burgemeester en wethouders,
Postbus 50,
3410 CB Lopik.

Hei- en Boeicop, 23 augustus 2016

Betreft: Zienswijze aangaande het ontwerpbestemmingsplan Boveneind ZZ 7B te Benschop

Geacht College,

In het kader van het, vanaf 13 juli 2016 tot en met 23 augustus 2016, ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan "Boveneind ZZ 7B" stelt u nadrukkelijk eenieder in de gelegenheid daaromtrent binnen de door u gestelde termijn, mondeling of schriftelijk zijn of haar zienswijze aan u kenbaar te maken. Ondergetekende, dhr. C. van Vliet (hierna: Van Vliet), maakt hier middels dit schrijven gebruik van.

Van Vliet kan zich, los van de daarvoor door het bevoegd gezag gegeven en overigens op onnavolgbare gronden, om meerdere redenen niet verenigen met het voorliggende ontwerp bestemmingsplan, respectievelijk de daarin opgenomen bouw- en gebruikersmogelijkheid op het perceel Boveneind 7B te Benschop. Van Vliet is dan ook op grond van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, respectievelijk een goede ruimtelijke ordening en gesteund door de naleving van provinciale wet en regelgeving in het bijzonder, thans wel genoodzaakt om u een zienswijze te doen toekomen ten aanzien van dit ter inzage liggende ontwerp bestemmingsplan. Van Vliet ligt dit hiernavolgend toe.

Direct belang

Op een steenworp afstand van het voorliggende bestemmingsplan runt Van Vliet een volwaardig agrarisch bedrijf, bestaande uit agrarische bedrijfsgebouwen en diverse percelen bouw- en weiland. Van Vliet mocht en mag vertrouwen op een consistente en rechtsgelijke behandeling in dit gebied. Van Vliet mag dan ook het gerechtvaardigd vertrouwen hebben dat zijn bedrijfsvoering niet wordt beperkt. Uit het voorliggende bestemmingsplan valt echter op te maken dat het doel is om een agrarisch perceel om te vormen tot een woonfunctie. Dit in de directe nabijheid van Van Vliet zijn agrarische bedrijfsactiviteiten. Bij een vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan kan Van Vliet een bedrijfsuitbreiding zondermeer wel vergeten. Van Vliet wordt door het voorliggende bestemmingsplan dan ook ernstig in zijn vrijheid van bedrijfsvoering en overige belangen geschaad. Van Vliet dient dan ook zonder meer als een direct belanghebbende te worden aangemerkt.

Voorliggende plan is in strijd met het huidige bestemmingsplan en provinciale regels

De huidige bebouwing op het perceel Boveneind 7b is een overblijfsel van het voormalig agrarisch bedrijf wat gevestigd was op Boveneind 7. Momenteel resteert alleen nog het aanwezige achterhuis van de vroegere boerderij. De boerderij is opgeheven en gedeeltelijk gesloopt, ten behoeve van de vroegere aanleg van de provinciale weg door het Boveneind. Vanwege deze toenmalige reconstructie is het woongedeelte gesloopt en is er op het naastgelegen perceel een nieuw woongedeelte gebouwd. Deze nieuwe woning is voorzien van de nummers 7 en 7a.

 GEMEENTE LOPIK		Ingekomen
		Case nr. 03312380
23 AUG 2016		
ORG	INW	ROB ☒
Advies		r.a.n.
B&W		
Burg.		
Raad		

C. van Vliet
Nieuweweg 5
4126RN Hei- en Boeicop

In onderhavig plan is het de bedoeling om er een extra woning bij te realiseren. Dit zonder enige vorm van compensatie of anderszins. Dit blijkt overigens al uit de inhoud van de bekendmaking van het ontwerp bestemmingsplan door uw gemeente. Uw kondigt de inhoud van het plan als volgt aan:

"Het bestemmingsplan voorziet in de sloop van een bestaande schuur en in plaats daarvan het realiseren van een moderne woonboerderij"

Zoals ook al in het voorliggend plan wordt vermeld is dit in strijd met zowel het huidige bestemmingsplan als ook met provinciale regelgeving. Het is voor Van Vliet dan ook onbegrijpelijk dat uw college medewerking wenst te verlenen aan dit plan. Van Vliet heeft namelijk in het verleden diverse malen een verzoek gedaan om een volwaardig agrarisch bouwblok met daarin de mogelijkheid tot het bouwen van een bedrijfswoning op zijn perceel achter bovineind ZZ 3 te Benschop. In de procedure rond de bedrijf verplaatsing van Van Vliet zijn bedrijf ruim 15 jaar geleden, hetgeen noodzakelijk was voor de vestiging van het tuincentrum, is het bouwen van een bedrijfswoning in vooroverleg ook door de gemeente toegezegd. De gemeente bleek echter later niet thuis. Als voornaamste reden hiervan werd keer op keer door de gemeente aangevoerd dat Van Vliet zijn woning aan het Boveneind ZZ 3 'vrijwillig' was verlaten.

Het is voor Van Vliet des te schrijnender te constateren dat de gemeente kennelijk voor anderen ruimdenkender is. Immers; ter plaatse van het voorliggende plan is er in het verleden ook al een nieuwe woning gerealiseerd.

Er is voor dit plan noch in het huidige bestemmingsplan, noch in provinciale wetgeving grondslag voor goedkeuring. Bij Van Vliet komt thans dan ook in herinnering hetgeen wethouder Spelt aanvoerde tijdens de vaststelling van het bestemmingsplan Boveneind ZZ 57d en 59, in de openbare raadsvergadering van 15 december 2015. Spelt noemde toen 'dat het geen Sinterklaas was', daarmee doelende op eerdere verzoeken van Van Vliet om een agrarische bedrijfswoning. Van Vliet kan thans niet anders concluderen dat het kennelijk nu wel Sinterklaas is voor Duits (initiatiefnemer van voorliggend plan), nu iedere andere motivatie of grondslag voor goedkeuring ontbreekt.

Volledigheidshalve merkt Van Vliet voorts nog op dat van een ruimte voor ruimte regeling ook geen sprake kan zijn, hetgeen overigens ook niet wordt aangevoerd.

Resumerend stelt van Vliet dan ook dat het voorliggende plan niet alleen aantoonbaar en aangetoond evident in strijd is met zowel het gemeentelijk als ook het provinciaal ruimtelijk beleid (wat gestoeld is op het voorkomen van een toename van het aantal burgerwoningen in het buitengebied), het plan niet voorziet in een voorstel dat ziet op een goede ruimtelijke ordening respectievelijk tevens onomstotelijk bevestigd dat door het college met twee, zo niet zelfs meer, maten wordt gemeten als het gaat om ruimtelijke vraagstukken.

Erop vertrouwend u hiermee voor dit moment voldoende te hebben geïnformeerd, onder voorbehoud om deze zienswijze nader aan te vullen en te motiveren, zien wij uw reactie graag tegemoet.

Hoogachtend,



De heer C. van Vliet.

Correspondentieadres: C. van Vliet, Nieuweweg 5, 4126 RN Hei- en Boecop.

Bijlage II: Overlegpartners

Gemeente Lopik
Postbus 50
3410 CB LOPIK

DATUM 18 juli 2016
ZAAKENMERK Z-GRO_OBP-2016-0966
NUMMER 81884639
UW BRIEF VAN 4 juli 2016
UW NUMMER -
BIJLAGE(N) -

TEAM
REFERENTIE
DOORKIESNUMMER
FAXr
E-MAILADRES
ONDERWERP

GRO
de heer G.A. de Mello
030-2583732
030-2583139
Gilbert.de.Mello@Provincie-Utrecht.nl
Reactie ontwerpbestemmingsplan
Boveneind ZZ 7b te Benschop

Geacht college,

In uw e-mail van 4 juli 2016 heeft u ons laten weten dat het ontwerp van het bestemmingsplan "Boveneind ZZ 7b te Benschop" met ingang van 13 juli 2016 gedurende zes weken ter inzage ligt. U heeft hiermee voldaan aan artikel 3.8, lid 1 sub b van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Het voorliggende bestemmingsplan geeft mij geen aanleiding opmerkingen te plaatsen in het kader van het provinciaal belang zoals dat is opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013.

Ik vertrouw er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

ir. M.J. Scheepstra
Teamleider Gemeentelijke Ruimtelijke Ontwikkeling

Deze brief is automatisch gegenereerd en daarom niet ondertekend

Joost Broeke

Van:

Beke Romp <romp.b@hdsr.nl> namens _Watertoetsproces_HDSR
<watertoets@hdsr.nl>

Verzonden:

dinsdag 12 juli 2016 16:27

Aan:

Roland Banning; _Watertoetsproces_HDSR

Onderwerp:

Re: Bestemmingsplan Bovenelind ZZ 7B te Benschop

Beste Roland Banning,

U heeft ons het ontwerpbestemmingsplan Bovenelind ZZ 7B te Benschop gestuurd en vraagt ons om een wateradvies.
In deze mail geven wij u ons advies.

Wij hebben geen aanvullende opmerkingen op het plan. Alle waterspecten zijn goed beschreven in het plan. Voor het plan is op 25 september de digitale watertoets doorlopen. Het resultaat daarvan was dat kon worden volstaan met de standaard waterparagraaf. De huidige paragraaf bevat die informatie en geeft ook nog wat extra info over de grondwaterstanden en bijv het straatpeil. Wat ons betreft kan het plan zo verder in de procedure.

Met vriendelijke groet,

Beke Romp

Adviseur Watertoetsproces en gebiedsprocessen

*Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden
Poldermolen 2, 3994 DD Houten
Postbus 550, 3990 GJ Houten
T (030) 2097150*

Werkdagen: ma, di, woe, do.

Bijlage III: Staat van wijzigingen

Inleiding

In de "Staat van wijzigingen" zijn de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

Toelichting

Nr.		Wijziging	
1.	Toelichting	Naar aanleiding van de ingekomen zienswijze zal paragraaf 2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan ambtshalve aangescherpt worden nader in te gaan op het realiseren van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.	Ambtshalve wijziging
2	Regels	Naar aanleiding van de zienswijze zal artikel 3 van de regels ambtshalve aangepast worden door het uitvoeren van de hoofdlijnen van het advies van de Ervenconsulent als bouwvoorwaarde op te nemen.	Ambtshalve wijziging