



GEMEENTE
LOPIK

Nota van beantwoording zienswijzen.

Wijzigingsplan “Boveneind ZZ 33a”.

Ontwerp.

Gemeente Lopik
Behoort bij collegebesluit 15.15746, d.d. 15 december 2015

Toelichting op de Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpwijzigingsplan Boveneind ZZ 33a te Benschop

Op 7 oktober 2015 is het ontwerpwijzigingsplan Boveneind ZZ 33a ter inzage gelegd. Het plan heeft in het gemeentehuis van Lopik ter inzage gelegen en was te vinden op de gemeentelijke website. Daarnaast is het ontwerp 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.

Binnen deze termijn hebben wij één (schriftelijke) zienswijze ontvangen. In de voorliggende "Nota van beantwoording zienswijzen" is de zienswijze samengevat en beantwoord. De zienswijze is 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 (81703E9E, d.d. 14 oktober 2015) kenbaar gemaakt dat het plan niet in strijd is met het provinciaal ruimtelijk belang. Daarnaast heeft het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (mail, d.d. 16 oktober 2015) aangegeven dat zij geen opmerkingen heeft ten aanzien van het plan. De reacties van de overlegpartners zijn opgenomen in bijlage II van deze nota.

Zienswijzen

Werkgroep Behoud Lopikerwaard (hierna WBL), namens deze de heer H.A.L. Boonekamp.

Samenvatting zienswijzen

De appellant stelt zich op het standpunt dat het ontwerpwijzigingsplan in strijd is met de wijzigingsbevoegdheid ingevolge van artikel 27 van het geldende plan "Landelijk gebied". Volgens appellant is er sprake van een uitbreiding van het bouwvlak. Deze uitbreiding is gesitueerd tussen de gronden gelegen binnen het bestaande agrarisch bouwvlak en de naastgelegen bedrijfsbestemming (Van Beusekom BV). Deze gronden hebben in het ontwerpplan een bedrijfsbestemming gekregen.

Volgens appellant heeft dit tot gevolg dat open weiland wordt omgezet naar bedrijfsterrein. De appellant constateert dat een deel van deze gronden al bedekt is met stelconplaten en vraagt zich af of dit vergund is. Volgens appellant zal het ontwerp van het plan leiden tot verdere uitbreiding van de stelconplanten en voorziet het ontwerpwijzigingsplan in onvoldoende regels om hierop te kunnen handhaven.

Appellant stelt dat het bedrijf weinig op heeft met landschappelijke kwaliteit en dat het voorliggende plan ten kosten gaat van de nog aanwezige doorzichten langs de Boveneind ZZ.

Beantwoording

Net als appellant hecht ook 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.

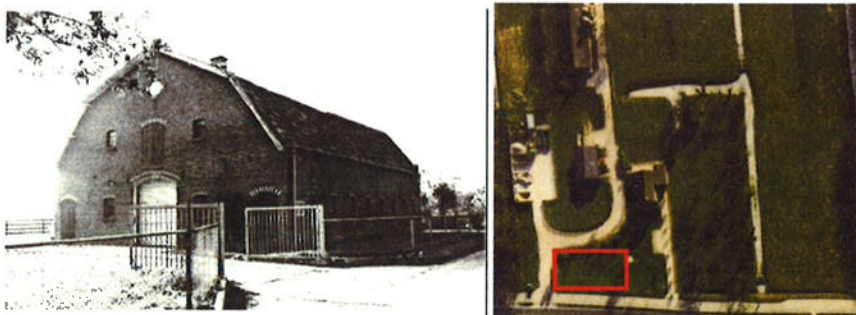
Zoals aangegeven in de toelichting van het ontwerpwijzigingsplan ligt het plangebied in zone 2, gekenmerkt als "*primair agrarisch gebied, grootschalig*". In tegenstelling tot zone 1, "*agrarisch gebied met landschappelijke openheid*" is het beleid in dit gebied niet primair gericht op het streven naar landschappelijke openheid en het behoud van aan openheid gebonden natuurwaarden. Beleidsmatig heeft de gemeente Lopik daarmee de afweging gemaakt om in deze zone de ontwikkeling van (agrarische) bedrijfsactiviteiten voorop te stellen. Een belangrijke afweging om medewerking te verlenen aan dit plan is het saneren van een (hinderlijke) gebiedsvreemde intensieve agrarische functie. Langs de Boveneind ZZ is sprake van een duidelijke verdichting van het lint waarbij verschillende functies en bestemmingen op korte afstand van elkaar gelegen zijn. Naast agrarische bedrijven zijn er langs de Boveneind ZZ en NZ naar verhouding veel niet-agrarische bedrijven gevestigd. De Boveneind ZZ is bedoeld voor bestemmingsverkeer voor de aangelegen percelen maar ook als verbindingsroute van en naar IJsselstein.

Hoewel het ruimtelijk beleid is gericht op het realiseren van ontwikkelingsmogelijkheden betekent dat 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 het buitengebied. Het klopt immers dat er langs de Boveneind ZZ in de loop van tijd steeds minder doorzichten zijn overgebleven. De vraag hier is echter of er aan de oostzijde van het huidige agrarische bouwvlak sprake is van een waardevol doorzicht zoals bedoeld in de zienswijze.

Situatie Boveneind ZZ 33a

Het perceel maakt onderdeel uit van het voormalige complex Rustenburg. Tot circa 1990 heeft er op dit perceel een grote agrarische schuur gestaan. Deze schuur is opgericht in 1918 en stond dwars op de kavel, direct grenzend aan de Boveneind ZZ. Na een calamiteit (storm) was de constructie dusdanig verzwakt dat er voor gekozen is de schuur te slopen. De bestaande schuur voor de varkensschuur is hiervoor in de plaats gekomen.

De oorspronkelijke schuur stond deels in het "doorzicht" aan de oostzijde van het agrarisch bouwperceel. Op de foto (18 oktober 1989) behorende bij het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) is te zien dat de huidige inrit met stelconplaten destijds al aanwezig was. Op de luchtfoto van 1996 is te zien dat de schuur is gesloopt maar dat de inrit is gehandhaafd. Daarnaast is duidelijk te zien dat het "doorzicht" grotendeels verhard is en gebruikt werd ten behoeve van opslag (inclusief containers).



Oorspronkelijk situatie: (vlnr) Schuur uit 1918 zoals opgenomen in MIP, luchtfoto 1996 met opslag (voormalige schuur rood gearceerd).

In de daaropvolgende jaren heeft de inrit altijd gefungeerd als inrit ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering. Uit de luchtfoto's valt duidelijk af te leiden dat het verhard oppervlak tot 2001 is toegenomen maar vervolgens weer is afgenomen. De laatste jaren is de verharding niet meer toegenomen. De verharding is dusdanig aangelegd dat er een duidelijke scheiding gemaakt kan worden voor het privéverkeer (woonfunctie) en het bedrijfsverkeer (agrarische functie). De opbouw van dit perceel komt overeen met de "basisprincipes voor erven in het landelijk gebied langs de linten" zoals vastgelegd in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit Lopik.



Luchtfoto's: (vlnr) 2001, 2007, 2010 en 2013

Uit de luchtfoto's vanaf 1996 is ook op te maken dat er aan de oostzijde van dit agrarisch bouwperceel feitelijk nooit sprake is geweest van een (waardevol) doorzicht zoals bedoeld in de zienswijze. Vanuit het verleden ligt de nadruk voor wat betreft openheid en landschappelijk karakteristiek voornamelijk op de westzijde van dit bouwperceel. In relatie met het tegenoverliggende complex Snellenburg (Boveneind NZ 66) is hier sprake van een landschappelijk maar ook cultuurhistorisch waardevol doorzicht. Ook de boomgaard aansluitend aan het perceel Boveneind ZZ 33a wordt gezien als landschappelijk waardevol en zorgt voor een goede inpassing van het perceel.



Doorzicht: doorzicht vanaf Snellenburg (rood) en boomgaard (blauw)

Gelet op het voorgaande kunnen wij appellant niet volgen in zijn standpunt met betrekking tot de aanwezigheid van een bestaand waardevol doorzicht aan de oostzijde van dit perceel. Er is voldoende duidelijk geworden dat er van oudsher geen sprake is van een (waardevol) doorzicht. Enerzijds door de aanwezigheid van oorspronkelijke agrarische bebouwing en anderzijds door het gebruik van dit deel van het perceel als inrit en ten behoeve van opslag. Gelet op de ruimtelijke en landschappelijke karakteristiek is het doorzicht aan de westzijde van dit perceel bepalender. Het voorliggende wijzigingsplan heeft geen negatieve gevolgen voor dit doorzicht en de bestaande boomgaard (deel van de landschappelijke inpassing) blijft behouden.

De gronden aan de westzijde van het perceel worden als inrit gebruikt en zijn al geruime tijd (in meerdere of mindere mate) verhard. Het gebruik van deze gronden ten behoeve van een inrit is passend binnen het geldend bestemmingsplan. Gelet op het voorgaande en hetgeen naar voren gebracht in de zienswijze zien wij geen aanleiding de aanwezige stelconplaten te laten verwijderen door handhavend op te treden.

Wij delen echter wel de mening van appellant dat het bestemmen van de gronden oostelijk van het agrarisch bouwperceel als de bedrijfsbestemming (zie onderstaande afbeelding) oneigenlijk gebruik in de hand kan werken. Hoewel dit deel van het plangebied weldegelijk gelegen is buiten het bouwvlak voor bedrijfsdoel-einden en de planregels de buitenopslag en nieuwe bebouwing uitsluiten, past een dergelijke bestemming van deze gronden bij nader inzien niet binnen de uitgangspunten van de wijzigingsbevoegdheid. De wijzigingsbevoegdheid concentreert zich namelijk op het voorzien van een vervolgfunctie voor voormalige agrarische bebouwing en gronden binnen het bouwperceel. Om goed te kunnen waarborgen dat de gronden ter plaatse van de inrit in de toekomstige situatie uitsluitend als zodanig worden gebruikt en de verharding zich niet verder uitbreid stellen wij voor de geldende agrarische bestemming op deze gronden te handhaven.



Plankaart ontwerpplan : rood bedoelde gronden

De plankaart van het wijzigingsplan zal zodanig aangepast worden dat het plangebied zich beperkt tot het geldende agrarisch bouwvlak en de aanwezige (vergunde) bedrijfsbebouwing. Naar aanleiding van de zienswijze hebben wij namelijk ook moeten constateren dat een deel van de vergunde, bestaande, bebouwing niet is gelegen binnen het bouwvlak van het ontwerp wijzigingsplan. Dit zal alsnog aangepast worden.

Voor de volledigheid willen wij ten aanzien van de oostelijke gevelopeningen van het ontwerpplan van het bedrijfsgebouw opmerken dat de gelegen zijn in het bouwvlak en ook binnen het bouwvlak bereikbaar zijn.

Staat van wijzigingen

Inleiding

In de "Staat van wijzigingen" zijn de (ambtshalve) wijzigingen ten opzichte van het ontwerpwijzigingsplan opgenomen. De ingekomen zienswijzen leiden tot de aanpassing van de verbeelding van het wijzigingsplan.

Toelichting

Nr.		Wijziging	
1.	Verbeelding	Het plangebied zal teruggebracht worden naar de oppervlakte van het bestaand agrarische bouwvlak en de vergunde agrarische bedrijfsbebouwing.	Zienswijze

Bijlage I Zienswijze

WBL

secretariaat

Dhr. H.A.L. Boonekamp
Lekdijk-West 8
3411 MT Lopik
Tel: 0348 - 55 36 32



Werkgroep Behoud Lopikerwaard

-1.733.21

College van Burgemeester en Wethouders gemeente Lopik
Postbus 50
3410 CB Lopik

Datum: 12 november 2015
Betreft: zienswijze ontwerpwijzigingsplan Boveneind ZZ 33a

	Ingekomen 15.14464		
GEMEENTE LOPIK	Case nr. 514.00741		
o.d. 13 NOV 2015			
ORG	INW	ROB	☒
Advies		t.k.n.	
BSW			

Geacht College,

De Stichting Werkgroep Behoud Lopikerwaard (WBL) acht de voorgenomen planwijziging Boveneind ZZ 33a zonder aanpassingen ongewenst. De belangrijkste reden daarvoor is dat wij menen dat het doorzicht van het Boveneind naar de open polder onvoldoende is beschermd.

In de toelichting op het plan voor de wijziging van de bestemming voor Boveneind ZZ 33a wordt gesproken over een binnenplansewijzigingsbevoegdheid (art 27). Gelet op de uitbreiding van het bouwvlak lijkt het plan echter strijdig met het bestemmingsplan. In het huidige bestemmingsplan ligt er een strook grond met bestemming grondgebonden veehouderij (Av) tussen het perceel met bestemming intensieve veehouderij (Aiv) en het bedrijfsperceel van Van Beusekom BV. In het ontwerpwijzigingsplan krijgt deze strook grond een bedrijfsbestemming. Daarmee wordt open weiland omgezet in bedrijfsterrein. In plaats van opslag zou daar een of meerdere vrachtwagens gestald kunnen worden.

Inmiddels is een gedeelte van de strook weiland bedekt met stelconplaten. Is daar eerder een vergunning voor afgegeven? Zo ja; was dat dan niet strijdig met het bestemmingsplan?

Het plan suggereert dat de aan en afvoer naar de opslaggebouwen aan de westkant plaatsvindt. Aan de oostzijde hebben deze gebouwen ook grote deuren. We verwachten dan ook dat aan die zijde de verharding met stelconplaten op enig moment zal worden uitgebreid.

Alhoewel de planregels buitenopslag verbieden betwijfelen wij of dat ook in de verdere toekomst gehandhaafd zal worden. Ondanks dat de gemeente onlangs, op verzoek van de WBL, er op heeft toegezien dat op die strook geplaatste containers zijn verwijderd, staat er nu weer een grote container. Het bedrijf lijkt derhalve weinig op te hebben met de landschappelijke kwaliteit aldaar. Als er geen buitenopslag mag plaatsvinden hebben de stelconplaten geen functie en kunnen die dus wel verwijderd worden.

In de loop der jaren zijn er veel doorzichten aan het Boveneind verdwenen door het omzetten van de agrarische functie naar bedrijfsfunctie. De WBL meent daarom dat de nog aanwezige doorzichten goed beschermd moeten worden. Op deze locatie zou dat kunnen door de bestemming van de strook grond aan de oostzijde niet te wijzigen en voor te schrijven de stelconplaten op die strook te verwijderen.

In afwachting van uw antwoorden en met vriendelijke groet,

Werkgroep Behoud Lopikerwaard

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'H.A.L. Boonekamp', written over a horizontal line.

H.A.L. Boonekamp
secretaris

Bijlage II Overlegreacties

Gemeente Lopik
Postbus 50
3410 CB LOPIK

DATUM 14 oktober 2015
ZAAKKENMERK Z-GRO_OBP-2015-4089
NUMMER 81703E9E
UW BRIEF VAN 6 oktober 2015
UW NUMMER -
BIJLAGE(N) -

TEAM GRO
REFERENTIE de heer G.A. de Mello
DOORKIESNUMMER 030-2583732
FAXr 030-2583139
E-MAILADRES Gilbert.de.Mello@Provincie-Utrecht.nl
ONDERWERP Reactie ontwerpWijzigingsplan
Boveneind ZZ 33a te Benschop

Geacht college,

In uw e-mail van 6 oktober 2015 heeft u ons laten weten dat het ontwerp van het bestemmingsplan "wijzigingsplan Boveneind ZZ 33a te Benschop" tot en met 17 november 2015 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: vrijdag 16 oktober 2015 13:37
Aan: Joost Broeke
Onderwerp: RE: Ontwerpwijzigingsplan Boveneind ZZ 33a te Benschop (gemeente Lopik)

Beste Joost Broeke,

Je vraagt het waterschap om een reactie op het Ontwerpwijzigingsplan 'boveneind ZZ 33a te Benschop'.
Je kunt deze email beschouwen als ons formele wateradvies.

Voor dit plan is vooroverleg geweest met het waterschap.

Het plan betreft alleen een functiewijziging die geen gevolgen heeft voor water.

Ik concludeer dat de waterthema's en de gevolgen voor water goed beschreven zijn in de toelichting, regels en water is goed opgenomen op de verbeelding.

Het waterschap heeft, gezien bovenstaande, geen bezwaren op het plan.

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.