



13.16344



GEMEENTE
LOPIK

Nota van beantwoording inspraak- en vooroverlegreacties.

Wijzigingsplan “Boveneind ZZ 43”. Voorontwerp.

Gemeente Lopik

Behoort bij collegebesluit 13.15591, d.d. 15 oktober 2013

Toelichting op de Nota van beantwoording inspraak- en overlegreacties voorontwerpwijzigingsplan Boveneind ZZ 43 te Benschop

Op 10 juli 2013 is het voorontwerpwijzigingsplan Boveneind ZZ 43 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 wijzigingsplanprocedure, is bedoeld om in de voorbereidingsfase onvolkomenheden te signaleren. Gedurende de termijn van ter inzage legging hebben wij één inspraakreacties ontvangen. Ook hebben twee overleginstanties, te weten Provincie Utrecht en Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden gereageerd op het voorontwerpwijzigingsplan.

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

Naast de overleg- en inspraakreacties zijn er geen ambtshalve aanvullingen, wijzigingen aangebracht aan het voorontwerp wijzigingsplan.

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

Inspraakreactie

Inspiraakreactie

De heer F.J.M. de Wit, woonachtig op het perceel Boveneind ZZ 45, en de heer W.C.J.J. de Haas, woonachtig op het perceel Boveneind ZZ 47.

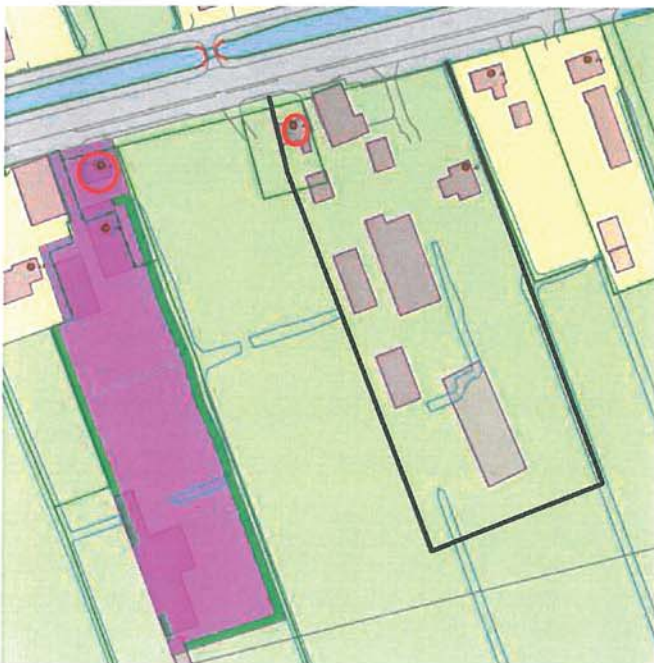
Samenvatting inspraakreactie

De insprekers geven aan niet in te kunnen stemmen met een zijdelingse uitbreiding van de westzijde van het agrarisch bouwvlak. De insprekers zijn van mening dat er aan de oostzijde, binnen het bestaande bouwvlak, voldoende bouw mogelijkheden zijn om de gewenste sleufsilo's te realiseren zonder dat sprake hoeft te zijn van een uitbreiding aan de westzijde van het bouwvlak. Volgens de insprekers voorziet het wijzigingsplan niet in deugdelijke onderbouwing voor een zijdelingse uitbreiding aan de westzijde en is deze uitbreiding uitsluitend noodzakelijk om het uitzicht en de ruimtelijke kwaliteit achter de bedrijfswoning van de initiatiefnemer te kunnen behouden. Vervolgens heeft de initiatiefnemer voor een logistieke belemmering op zijn eigen perceel gezorgd door in het midden van zijn perceel, zeer recent en ondanks ontradende adviezen van de gemeente, een werktuigenloods op te richten. Alternatieve inrichtingsplannen zijn hierdoor niet meer mogelijk. Tenslotte wijkt de gemeente af van haar eigen ruimtelijk beleid door een zijdelingse uitbreiding van het bouwvlak toe te staan. Daarmee scheidt de gemeente, volgens de insprekers, een onaanvaardbaar precedent wat zorgt voor een ontoelaatbare aantasting van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied in het algemeen en deze locatie in het bijzonder.

Beantwoording

Ruimtelijke inpasbaarheid en beleid

Het agrarisch perceel Boveneind ZZ 43 te Benschop 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 de onderstaande afbeelding is het bestaande bouwblok in het zwart weergegeven. De woningen van insprekers zijn rood omcirkeld. Daarbij valt op dat de woning van de heer F.J.M. de Wit (Boveneind ZZ 45) is gelegen binnen het bestaande agrarische bouwvlak van de initiatiefnemer. De woning op het perceel Boveneind ZZ 47 betreft tevens een bedrijfswoning. Op het achterliggende terrein exploiteert de heer W.C.J.J. de Haas zijn caravanstalling.



Net als de insprekers 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 voorontwerpwijzigingsplan 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. 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- en ontwikkelingsruimte te bieden met beleid dat gericht is op groei met bijbehorende randvoorwaarden en verbreding. De maximale bouwperceelgrootte is (opnieuw) 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 gericht op het realiseren van ruime ontwikkelingsmogelijkheden voor grondgebonden 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 voorontwerpwijzigingsplan. Na een zeer langdurig traject (vanaf 2011) van gesprekken, adviezen en overleg met de Provincie Utrecht heeft het college van burgemeester en wethouders op 18 december 2012 aanvankelijk besloten geen medewerking te verlenen aan het plan voor de nieuwbouw van een stal op het perceel Boveneind ZZ 43 te Benschop dat volledig naast het bestaande bouwvlak gerealiseerd zou worden. Het verlenen van medewerking aan een dergelijke zijdelingse overschrijding van het agrarisch bouwvlak zou een breuk betekenen 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 voldoende gewaarborgd. Bij het eerdere plan kon het karakter van het landschap niet voldoende gewaarborgd worden. De initiatiefnemer kon daarnaast onvoldoende compensatie bieden waardoor het plan zou leiden tot een afname van de ruimtelijke kwaliteit.

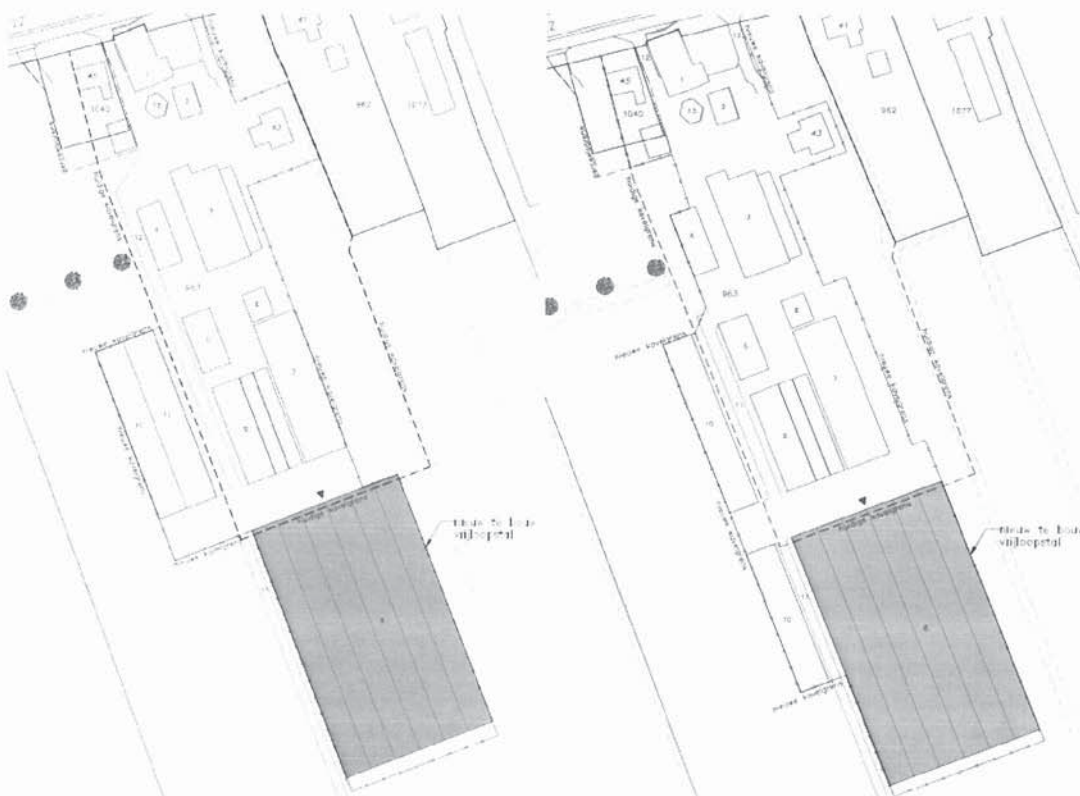
Op 14 februari 2013 heeft de gemeente een aangepast plan ontvangen voor de nieuwbouw van een stal achter de bestaande bedrijfsbebouwing, in de lengterichting van het perceel. De afstand van de stal tot de omliggende woningen wordt hierdoor vergroot en het doorzicht blijft grotendeels behouden. In het bestemmingsplan "Landelijk Gebied" is het bedrijf van de initiatiefnemer opgenomen met de bestemming Agrarische doeleinden –grondgebonden veehouderij –Av-, maar de te bouwen stal valt, ook in het nieuwe plan, bijna geheel buiten de op de plankaart aangegeven bouwvlak. De gewenste bebouwing is nu echter niet aan de zijkant van het bouwperceel gesitueerd maar aan de achterzijde. Er vindt wel een zijdelingse overschrijding plaats door het plaatsen van twee sleufsilos. Het ruimtelijke effect is echter veel minder groot dan bij de eerdere plannen toen de stal ten westen van het bouwperceel volledig in het doorzicht werd geplaatst.

Om medewerking te kunnen verlenen aan ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven zijn in het geldende bestemmingsplan "Landelijk gebied" diverse afwijkmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Wanneer een overschrijding van het bestaande bouwvlak groter is dan 500m² (afwijkmogelijkheid) dan kan onder voorwaarden toepassing gegeven worden aan een wijzigingsbevoegdheid tot vergroting van een bouwvlak tot een maximale oppervlakte van 1,5 hectare. Het realiseren van de stal en het verplaatsen van de bestaande sleufsilos zorgen voor een overschrijding van het bouwvlak van meer dan 500m² waardoor dus uitsluitend via een wijzigingsprocedure meegewerkt kan worden aan de vergroting van het bouwvlak. Aan het vergroten van het bouwvlak zijn voorwaarden gekoppeld. De planontwikkeling is getoetst aan deze voorwaarden, en voldoet.

Uitgangspunt daarbij is dat vergroting van het agrarisch bouwvlak in beginsel aan de achterzijde van het bestaande agrarisch bouwvlak plaats vindt. Een zijdelingse uitbreiding is uitsluitend mogelijk wanneer uit toetsing blijkt dat dit noodzakelijk is vanuit overwegingen ten aanzien van bedrijfsvoering, milieu of dierenwelzijn.

Hiervoor is het bouwplan voorgelegd aan een externe agrarische deskundige, de Agrarische Beoordelingscommissie (Abc). Uit het advies van de Abc, kenmerk 13.060lp d.d. 31 mei 2013, kan opgemaakt worden dat vergroting van het bouwvlak noodzakelijk wordt geacht voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering. De beoogde locatie van de nieuwe stal achter de bestaande bebouwing wordt, nu de situering van de vrijloopstal aan de westzijde van het bouwvlak niet meer tot de mogelijkheden behoort, als de meest logische positie beoordeeld. Ook de situering van de sleufsilo's wordt door de Abc als optimaal bestempeld en draagt bij aan doelmatige bedrijfsvoering omdat de afstand tot de stal zo kort mogelijk is, de sleufsilo's dicht bij elkaar liggen voor efficiënt gebruik, goed bereikbaar zijn en buiten het koeverkeer liggen.

Een vergroting van het bouwvlak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is gelet op de beleids-uitgangspunten, de karakteristiek van de zone waarin het plangebied is gelegen en het toekomstperspectief zoals vastgesteld voor deze zone gerechtvaardigd. Het ruimtelijke beleid in dit deel van de gemeente is vooral gericht op de ontwikkelingskansen van agrarische bedrijven en minder op het behoud en het versterken van landschappelijke waarden. Wij stellen ons in redelijkheid op het standpunt dat het hier slechts gaat om een beperkte zijdelingse overschrijding van het bouwvlak en er, mede gelet op de beleids-uitgangspunten, geen sprake is van een onevenredige en daarmee onaanvaardbare aantasting van de landschappelijke karakteristiek. Daarbij wordt tevens in overweging genomen dat een groot deel van het doorzicht behouden blijft, de afstand tot de openbare weg en de woningen van omwonenden groot is en het wijzigingsplan is voorzien van een door de landschapscoördinator goedgekeurd beplantingsplan. Daarbij komt dat tijdens het wettelijk vooroverleg de Provincie Utrecht een vooroverlegreactie heeft ingediend met betrekking tot de sleufsilo's. Naar aanleiding van deze vooroverlegreactie en het overleg met de insprekers heeft de initiatienemer het plan aangepast. Zoals op de onderstaande afbeelding te zien is, is de zijdelingse overschrijding verder beperkt.



Oorspronkelijk plan en aangepast plan (rechts)

In de nieuwe situatie is sprake van een overschrijding van circa 10 meter. Zoals gezegd is in het verleden al diverse malen medewerking verleend aan een beperkte zijdelingse overschrijding van een agrarisch bouwvlak. Net als in die situaties blijft de oorspronkelijke verkavelingsstructuur en het karakter van het open landschap ter plaatse van het perceel Boveneind ZZ 43 voldoende gewaarborgd. Er is dus geen sprake van een aanvaardbaar precedent aldaar ook in de regels van de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen dat de uitbreiding van een bouwvlak in beginsel aan de achterzijde moet plaats vinden maar tevens voorziet in de mogelijkheid om onder voorwaarden ook zijdelings uit te breiden.

Doelmatige bedrijfsvoering

De insprekers zijn van mening dat de initiatiefnemer bij de keuze voor de situering van de nieuwe stal en sleufsilos doelbewust heeft geprobeerd om zijn eigen woon- en leefklimaat zoveel mogelijk te waarborgen waardoor vervolgens de insprekers worden belast met de nadelen. De wijzigingsbevoegdheid eist, indien sprake is van een zijdelingse uitbreiding van het bouwvlak, een advies aan een extern agrarisch deskundige. De situering van de nieuwe sleufsilos zorgen voor een zijdelingse overschrijding. Zonder deze zijdelingse overschrijding was een advies van een extern agrarisch deskundige niet vereist. Ten aanzien van de situering van de sleufsilos stelt de Abc het volgende;

"De sleufsilos zijn eveneens optimaal gesitueerd en liggen buiten het koeverkeer. Tevens zijn de sleufsilos zowel vanaf de weg als vanaf het kavelpad goed bereikbaar. Voorts is de ligging van de sleufsilos bij elkaar efficiënt voor het laden van de voerwagen en zijn de lijnen naar de stal zo kort mogelijk, waardoor het erf tijdens het voeren niet wordt vervuild."

"De bestaande sleufsilos (nummer 9) en de nieuwe silos (nummer 10) zijn met de open zijde naar achter gesitueerd en grenzen aan het voerplein (de ruimte tussen de nieuwe stal en de sleufsilos). Dit plein is nodig als manoeuvreerruimte voor vrachtwagens en landbouwmachines, wanneer de silos worden gevuld en voerwagens worden geladen. Teneinde onnodig heen en weer rijden te voorkomen, is het van belang dat alle voeropslagruimten op hetzelfde plein uitkomen. In de voorgenomen situatie fungeert het betreffende plein als centrale plek, waar de voerwagen geplaatst wordt en vervolgens met een trekker of shovel wordt volgeladen."

Bij de adviesvraag is tevens aan de Abc gevraagd of de situering van de sleufsilos op de kavel achter de bedrijfswoning op problemen voor de bedrijfsvoering stuit. De Abc zegt daarover het volgende;

"Wanneer de sleufsilos op de kavel achter de bedrijfswoning worden gesitueerd, levert dat problemen op voor de bedrijfsvoering om de volgende redenen. Er zal dan kruisend verkeer zijn, doordat er dan enerzijds verkeer vanaf de weg naar de stal (zoals RMO) is en anderzijds verkeer (zoals graswagens tijdens de oogst) is vanaf het kavelpad en langs de voorzijde van de stal naar de sleufsilos. Voorts wordt bij het dagelijks uithalen van het ruwvoer en laden van de voerwagen de schone aanrijroute bevuild met gemorst voer. Dit betekent dat er meer tijd nodig zal zijn om het erf schoon te houden. Ook zal er meer met voer naar de voerwagens gereden moeten worden, omdat de silos dan niet dicht bij elkaar liggen"

Gelet op het advies van Abc zien wij geen aanleiding om aan te nemen dat de situering van de sleufsilos om een andere reden gekozen is dan vanuit het oogpunt van een doelmatige en toekomstbestendige bedrijfsvoering. De Abc beoordeelt de locatiekeuze voor de nieuwe stal als logisch en de plaats van de sleufsilos als optimaal. De inspraakreactie geeft geen aanleiding om van dit standpunt af te wijken.

Werktuigenloods

Op 9 november 2012 heeft de initiatiefnemer vergunning ontvangen voor de bouw van een werktuigenloods op het perceel Boveneind ZZ 43. Deze werktuigenloods is al grotendeels gerealiseerd en is ingetekend in de toekomstige inrichting van het agrarisch bouwperceel. De gemeente Lopik heeft de aanvraag omgevingsvergunning moeten honoreren omdat deze voldoet aan de regels van het geldende bestemmingsplan "Landelijk gebied". De gemeente Lopik heeft initiatiefnemer er met nadruk op gewezen dat bij de beoordeling van deze aanvraag om omgevingsvergunning voor het realiseren van de werktuigenberging er geen rekening is gehouden met de plannen omtrent de vrijloopstal. Dat wil zeggen dat het verlenen van de genoemde omgevingsvergunning geen enkele indicatie of toezegging bevat omtrent de nieuwe vrijloopstal.

Het is aan de initiatiefnemer zelf om te bepalen of hij gebruik maakt van de mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt. Het is het risico van de initiatiefnemer zelf om vooruitlopend op ruimtelijke procedures, door het realiseren van een nieuw bouwwerk, in te spelen op ontwikkelingen die deels in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan. De brief is bijgesloten in bijlage IV van deze Nota.

Wij willen de insprekers wel in overweging geven dat indien de werktuigenloods niet op de huidige locatie gerealiseerd zou zijn deze zeker, gelet op het belang van de aanwezigheid van een werktuigenloods voor de bedrijfsvoering, elders op het perceel gerealiseerd had moeten worden. Daarmee kan de verwachting uitgesproken worden dat er ook bij een andere situering van de werktuigenloods sprake zou zijn geweest van een zijdelingse overschrijding van het bouwvlak. Gelet ook op het feit dat de Abc in haar advies aangeeft dat alle overige bebouwing nog functioneel is.

Conclusie

Gelet op de bovenstaande overwegingen leidt de inspraakreactie niet tot aanpassingen van het wijzigingsplan. Mede naar aanleiding van de vooroverlegreactie zal het plan aangepast worden conform bijlage III van deze "Nota beantwoording inspraak- en vooroverlegreacties". Het beplantingsplan zal hierop aangepast worden.

Vooroverlegreacties

Provincie Utrecht, schriftelijke reactie van 6 augustus 2013

De reactie van de Provincie Utrecht geeft aanleiding het inrichtingsplan aan te passen. Het inrichtingsplan is aangepast conform de opmerking van de Provincie Utrecht. Inmiddels heeft de Provincie Utrecht, per mail van 2 oktober 2013, aangegeven in te kunnen stemmen met het aangepaste plan. Het aangepaste inrichtingsplan is opgenomen in bijlage III van deze "Nota beantwoording inspraak- en vooroverlegreacties".

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, reactie per mail van 17 juli 2013

Het hoogheemraadschap ziet geen aanleiding opmerking te plaatsen bij de ruimtelijke ontwikkeling.

Bijlage I: Ingekomen inspraakreacties

F.J.M. de Wit
Boveneind Zuidzijde 45
3405 AN Benshop

W.C.J.J. de Haas
Boveneind Zuidzijde 47
3405 AN Benshop

Aan het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Lopik
Postbus 50
3410 CB LOPIK

	Ingekomen		
	13.12.33		
GEMEENTE LOPIK	Case nr. S1301402		
d.d. 16 AUG 2013			
OHG	INW	ROB	☒
Advies		t.k.n.	
h.w.			

Betreft: inspraakreactie op wijzigingsplan Boveneind Zuidzijde 43 te Benshop

Benshop, 14 augustus 2013

Geacht College,

In het vervolg op uw brief van 4 juli jl. dienen wij hierbij een inspraakreactie in tegen het wijzigingsplan met betrekking tot het wijzigen en uitbreiden van het agrarisch bouwvlak op het perceel Boveneind Zuidzijde 43 te Benshop. Een en ander ten behoeve van de bouw van een nieuwe stal en de aanleg/ uitbreiding van sleufsilos.

Nadat, door de eigenaar van het betreffende perceel, eerder pogingen zijn ondernomen om de nieuwe stal aan de westzijde naast de bestaande bebouwing te plaatsen is thans sprake van een locatie aan de zuidzijde achter de bestaande bebouwing / achter het bestaande agrarische bouwvlak. Dat betekend echter niet dat er daardoor ook geen sprake meer is van een uitbreiding van het agrarisch bouwvlak aan de westzijde. Het tegendeel is het geval. Het voor de inspraak ter inzage gelegde wijzigingsplan ziet op dit moment enerzijds op een uitbreiding van het agrarisch bouwvlak aan de zuid-, en westzijde terwijl aan de oostzijde (de eigen zichtlijnen) juist wordt voorzien in een verkleining van het bouwvlak.

Een uitbreiding van het agrarisch bouwvlak aan de westzijde, hoe beperkt wellicht ook, is voor ondergetekenden absoluut en in alle opzichten echter volstrekt onaanvaardbaar. Op voorhand geven wij dan ook nu al aan dat wij ons tot het uiterste daartegen zullen verzetten en ook alle denkbare rechtsmiddelen daartegen aan zullen wenden. Indien de plannen ongewijzigd blijven zullen wij onze belangen verder door onze beroepsmatig juridisch adviseur laten behartigen en uiteindelijk de kosten daarvan ook op u zullen verhalen.

Wij vertrouwen er echter op dit moment nog op dat het niet zover hoeft te komen en gaan daarom, eventueel in het bijzijn van onze adviseur, graag met u in overleg over de noodzakelijke aanpassing van het plan.

Wij zien niet alleen, maar er zijn (waren zeker) ook, voldoende bouw mogelijkheden om de sleufsilos aan de oostzijde binnen het huidige bouwvlak te realiseren zonder dat er sprake is van uitbreiding van het agrarisch bouwvlak aan de westzijde en zonder dat daarbij een uitgebreide procedure van toepassing hoeft te zijn (bestemmingsplan).

Het kan en zal niet zo zijn dat er enerzijds sprake is van het verkleinen van het agrarisch bouwvlak om het eigen uitzicht en de ruimtelijke kwaliteit te bewaren en vervolgens doelbewust willens en wetens een ander daarmee onnodig of ongemotiveerd te belasten, en vervolgens ter motivering daarvoor een slechts vermeende bedrijf logistieke reden aan te voeren.

Niet onopgemerkt kan en mag blijven dat de eigenaar van het perceel, ondanks nadrukkelijke ontradende adviezen van de ambtelijke dienst, recent doelbewust heeft besloten een werktuigenloods te realiseren op de plaats "midden" in het agrarisch bouwvlak. Dat juist daarmee wellicht een bedrijf logistieke belemmering / inperking is ontstaan is evident maar behoort geheel tot de verantwoordelijkheid van de eigenaar te blijven.

Op grond van artikel 24 lid 6 van het geldende bestemmingsplan dient, indien een vergroting van de agrarische bouwvlak voor een duurzame en doelmatige bedrijfsvoering noodzakelijk is plaats te vinden aan de achterzijde van het bestaande bouwvlak (bestemmingsplan). Niet voor niets is deze expliciete beleidsregel in het ruimtelijke beleid van de gemeente opgenomen. Onnodig afwijken van deze beleidsregel schept een onaanvaardbaar precedent en betekend een ontoelaatbare aantasting van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied in het algemeen en deze locatie in het bijzonder.

Wij sturen er dan ook op aan om in overleg met u en familie De Wit te komen tot een, ook voor ons aanvaardbare oplossing, voordat wij genoodzaakt zijn de procedure uit handen te geven en dit dus zeker een drastische procedurele verlenging tot gevolg zal hebben.

Inmiddels verblijven wij met vriendelijke groeten en hoogachting,



F.J.M. de Wit
Boveneind Zuidzijde 45



W.C.J.J. de Haas
Boveneind Zuidzijde 47

Bijlage II: Ingekomen vooroverlegreacties



Gemeente Lopik
t.a.v. dhr. J. Broeke
Postbus 50
3410 CB LOPIK

VERZONDEN 4 7. 08. 13

DATUM 6 augustus 2013
ZAAKENMERK 80 E8CEAO
NUMMER
UW EMAIL VAN 9 juli 2013
UW NUMMER -
BIJLAGE(N) -

TEAM
REFERENTIE
DOORKIESNUMMER
FAX:
E-MAILADRES
ONDERWERP

GRO
de heer G.A. de Mello
030-2583732
030-2583139
Gilbert.de.Mello@Provincie-Utrecht.nl
Reactie op ontwerp wijzigingsplan
Benedeneind ZZ 43 Benschop

Geacht college,

In uw e-mail van 9 juli 2013 heeft u ons laten weten dat het ontwerp van het wijzigingsplan "Benedeneind ZZ 43 te Benschop" met ingang van 10 juli 2013 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 wijzigingsplan geeft mij aanleiding tot de volgende opmerking.

Met het oog op het zoveel mogelijk behouden van het kenmerkende eigenschap van het gebied, het doorzicht vanaf de openbare weg naar het achterland, is de situering van het bouwplan aangepast. De beoogde vrijloopstal wordt nu achter de bestaande bebouwing gerealiseerd en zijn er twee wat langere sleufsilo's, voorzien van een groen talud, ten westen van de bestaande jongveestal/berging geprojecteerd.

Naar mijn oordeel kan een breder doorzicht worden behouden indien de meest westelijk beoogde sleufsilo wordt gerealiseerd ten westen van het kavelpad en in het verlengde van de meest noordelijke sleufsilo en deze beide worden voorzien van een groen talud.

Door de ingang van de zuidelijke sleufsilo aan de noordkant te realiseren, blijven de silo's optimaal gesitueerd aan het voederplein, kunnen de lijnen naar de stal zo kort mogelijk blijven en wordt het erf tijdens het voeren niet vervuild. Het verdient aanbeveling de kavelgrens in die zin wat aan te passen.

Ik vertrouw er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

u.d.

ir. M.J. Scheepstra
Teamleider Gemeentelijke Ruimtelijke Ontwikkeling

		Ingekomen 13.12471	
GEEMEENTE LOPIK		Case nr.	
d.d. - 8 AUG 2013			
ORG	INW	ROB	☒
Advies		t.k.n.	
B&W			
Burg.			
Raad			

Joost Broeke

Van: watertoets@hdsr.nl
Verzonden: woensdag 17 juli 2013 16:44
Aan: Joost Broeke
Onderwerp: Betr.: Vooroverleg artikel 3.1.1. Bro voorontwerpwijzigingsplan Boveneind ZZ 43

Beste heer Broeke,

Hartelijk dank voor het toesturen van het voorontwerpwijzigingsplan Boveneind ZZ 43. Wij hebben geen opmerkingen op het plan. Het waterschap heeft reeds een Watervergunning verleend voor deze ontwikkeling. U kunt deze mail beschouwen als ons positieve wateradvies.

Met vriendelijke groet,

Epke van der Werf

Adviseur watertoetsproces
Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

T 030 634 57 81
E werf.ej@hdsr.nl

Postbus 550
3990 GJ HOUTEN

Bezoekadres: Poldermolen 2
3994 DD Houten



Start watertoetsproces: Ga naar www.dewatertoets.nl

Meer informatie: www.hdsr.nl/watertoets

Geo data downloaden en inzien: <http://tinyurl.com/HDSR-waterGEOdata>

>>> Joost Broeke<Joost.Broeke@lopik.nl> 9-7-2013 13:30 >>>

Geachte heer, mevrouw,

Ter voldoening aan artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening maken wij kenbaar dat het voorontwerpwijzigingsplan Boveneind ZZ 43 te Bens Chop in de gemeente Lopik ter inzage ligt.

Het voorontwerpwijzigingsplan ligt vanaf **10 juli 2013 t/m 20 augustus 2013** voor u ter inzage. Wij zien uw reactie graag voor het einde van deze termijn tegemoet.

Het bestemmingsplan zal raadpleegbaar zijn op de website van de gemeente Lopik (www.lopik.nl) onder Plannen en vervolgens Landelijk gebied / in procedure.

http://www.lopik.nl/index.php?simaction=content&mediumid=1&pagid=596&rubriek_id=2117&fontsize=12&stukid=53149

Voor meer informatie over het voorontwerpwijzigingsplan kunt u contact opnemen met de heer J. Broeke.

Met vriendelijke groeten,

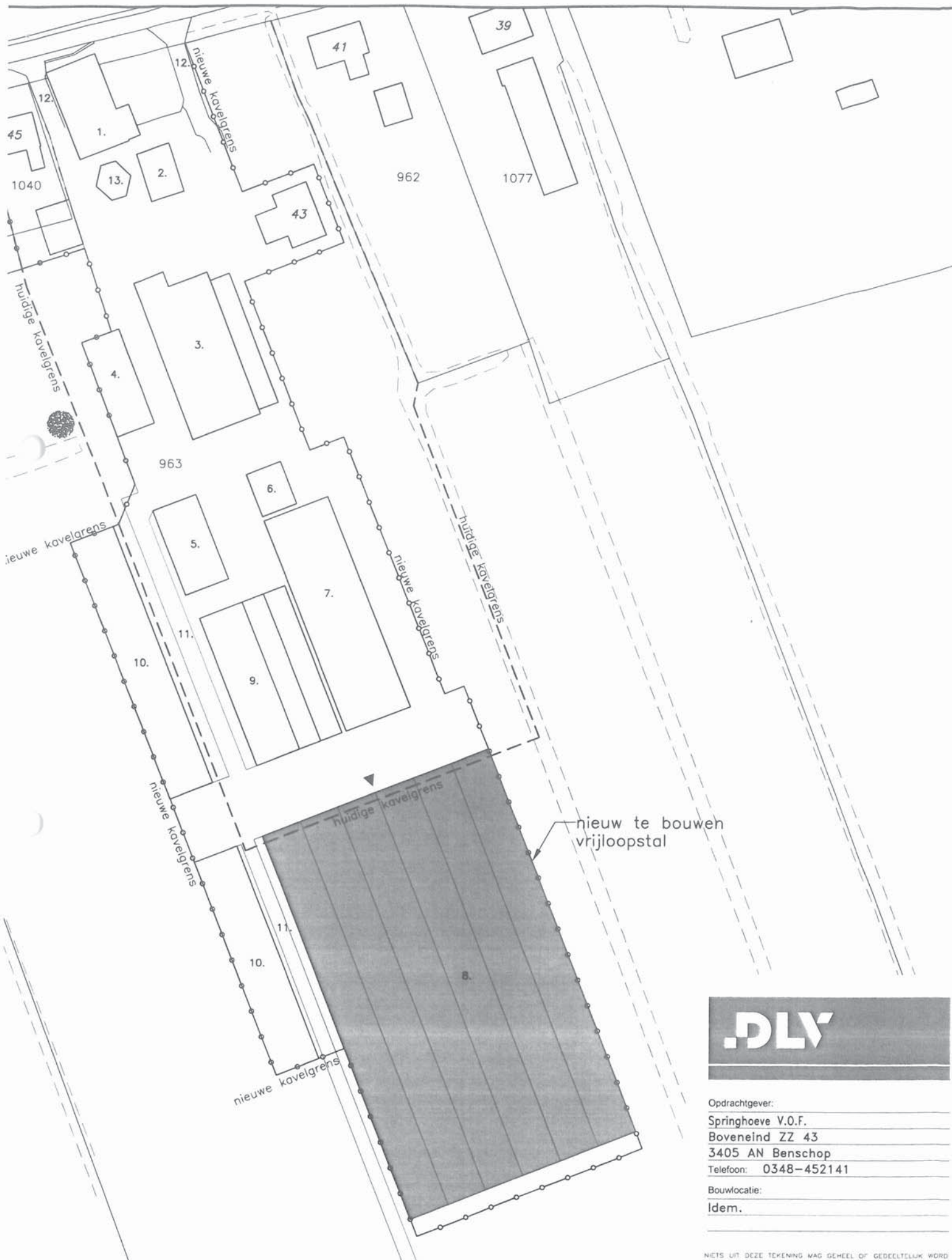
Joost Broeke | Medewerker Afdeling Ruimtelijke ontwikkeling en beheer | Gemeente Lopik | Postbus 50 - 3410 CB
Lopik | tel. 0348 559 892 | ✉ joost.broeke@lopik.nl

--

Proclaimer:

www.hdsr.nl/algemene_onderdelen/contact/proclaimer

Bijlage III: Aangepast inrichtingsplan



.DLV

Opdrachtgever:

Springhoeve V.O.F.

Boveneind ZZ 43

3405 AN Benschop

Telefoon: 0348-452141

Bouwlocatie:

Idem.

Bijlage IV: brief gemeente aan initiatiefnemer

Datum: 9 november 2012
Ons kenmerk: 12.16549/s12.01965
Uw kenmerk:
Bijlagen:
Referentie: dhr. I. Baelde
Doorkiesnummer 0348-559987

Springhoeve VOF
t.a.v. De heer W.J.M. de Wit
Boveneind ZZ 43
3405 AN BENSCHOP

Onderwerp: Omgevingsvergunning bouwen
werktuigenberging

Geachte heer De Wit,

Aanleiding

U heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor het realiseren van een werktuigenberging op het perceel Boveneind ZZ 43 te Benschop. Wij hebben die omgevingsvergunning aan u verleend.

Relatie met uw (bouw)plannen omtrent vrijloopstal

U heeft een conceptaanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van een vrijloopstal buiten het bouwblok, te weten ten westen van het huidige bouwblok.

Wij wijzen u er bij deze met nadruk op dat bij de beoordeling van uw aanvraag om omgevingsvergunning voor het realiseren van de werktuigenberging er geen rekening is gehouden met uw plannen omtrent de vrijloopstal.

Dat wil zeggen dat het verlenen van de genoemde omgevingsvergunning geen enkele indicatie of toezegging bevat omtrent de nieuwe vrijloopstal. U kunt er dus geen rechten aan ontleen.

Wij hebben gemeend dit nadrukkelijk aan u mede te delen, zodat u in een later stadium niet geconfronteerd wordt met onnodige kosten en/of procedures.

Contact

Als u vragen heeft over deze brief, dan kunt u tijdens kantoortijden contact opnemen met de heer De With via telefoonnummer 0348-559910.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Lopik;
namens deze,
Afdeling Ruimtelijke ontwikkeling en beheer
Coördinator omgevingsvergunning,

Postbus 50
3410 CB LOPIK

Raadhuisplein 1
Tel : (0348) 55 99 55
Fax: (0348) 55 15 88
E-mailadres:
gemeente@lopik.nl

(G.J. de With)