



GEMEENTE
LOPIK

Nota van zienswijzen

Inclusief Staat van wijzigingen
Bestemmingsplan "Zuidzijdseweg 142a,
Polsbroek"

NL.IMRO.0331.01ZZweg138en142

**Zuidzijdseweg 142a,
Polsbroek**

Gemeente Lopik
Raadhuisplein 1
Postbus 50
3410 CB LOPIK

Inhoudsopgave

Inleiding.....	2
Zienswijze 1.....	3
Staat van wijzigingen	6

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Zuidzijdseweg 142a, Polsbroek" heeft, van 24 maart 2022 tot en met 4 mei 2022 voor een ieder ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. In de voorliggende Nota van Zienswijzen zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.

Tijdens de terinzagelegging is een tweetal zienswijzen ingediend. Bij de beantwoording van de zienswijzen is aangegeven of de zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van het (ontwerp)bestemmingsplan. Een overzicht van alle wijzigingen is opgenomen achterin deze nota, de zogenoemde Nota van Wijzigingen.

Zienswijze 1

Datum van ontvangst en kenmerk gemeente

20 april 2022 – Z.005779/D.020873

1.1

Reclamant stelt dat het bestemmingsplan een grote toename van verharding en bebouwing met zich meebrengt. Waardoor de uitstraling niet passend is binnen de karakteristieke lintbebouwing van de Lopikerwaard. Een dergelijke ontwikkeling zou op een bedrijventerrein plaats moeten vinden, zo wordt gesteld in de zienswijze.

Beantwoording zienswijze

Hetgeen reclamant stelt, is dat er verharding en bebouwing wordt toegevoegd door het onderhevige plan. Dat is het geval omdat het voorliggende plan zorgt voor een vergroting van het agrarisch bouwvlak. Dit gaat zondermeer hand in hand met elkaar. Echter wordt met dit plan juist de karakteristieke lintbebouwing met meerdere agrarische erven gewaarborgd. In plaats van het toestaan van één grote inrichting, wordt middels de voorwaardelijke verplichting van 3.2.3. zorg gedragen voor een specifieke beeldkwaliteit, waarbij twee afzonderlijke percelen in ruimtelijke uitstraling worden ontwikkelt. Hiervoor is specifiek gekozen om de karakteristieke bebouwing te waarborgen. Ook daar waar ruimte geboden wordt aan een vergroot agrarisch bouwvlak. In bijlage 1 van het bestemmingsplan is de landschappelijke inpassing weergegeven, op pagina 2 daarvan is een impressie van het aanzicht vanaf de Zuidzijdseweg weergegeven. Hieruit komt duidelijk naar voren dat beide percelen qua uitstraling afzonderlijk zullen blijven.

Tot slot stelt reclamant dat een dergelijke ontwikkeling op een bedrijventerrein zou moeten plaatsvinden. Echter betreft het hier een agrarisch bedrijf met een agrarische nevenactiviteit. Als gemeente geven we de agrarische sector graag een ontwikkelperspectief waarbij de hoofdfunctie van ons landelijk gebied nog altijd grondgebonden landbouw betreft maar waar agrariërs door verbreding van activiteiten een duurzame toekomst kunnen creëren voor het voortbestaan van het agrarisch bedrijf. Dit zorgt juist ervoor dat agrarische bedrijven in ons gebied kunnen voortbestaan en daarmee wordt juist gezorgd voor de instandhouding van de landschappelijke karakteristiek. Dit is ook verwoord in ons gemeentelijk ruimtelijk beleid zoals in onze visie op de Linten.

Conclusie

Omdat het voorliggende plan een goede waarborging kent van de karakteristieken van de lintbebouwing en de voorgestelde uitbreiding van de nevenactiviteit bij het grondgebonden agrarisch bedrijf is passend binnen het gemeentelijk beleid. Daarom stellen wij u voor deze zienswijze (on)gegrond te verklaren.

1.2

Reclamant stelt dat de sloot die gedempt wordt en elders wordt terug gegraven, ten onrechte gedempt wordt. Omdat hiermee het historische verkavelingspatroon van de Lopikerwaard wordt aangetast.

Beantwoording zienswijze

De sloot die wordt gedempt tussen beide percelen was in eerste instantie behouden, maar hierover had het waterschap expliciet de toevoeging dat deze doodlopende sloot, zonder doorstroming, een dermate slechte waterkwaliteit kent, dat het behouden van die sloot geen meerwaarde heeft. De meerwaarde wordt wel gevonden in de doortrekking en omlegging van de watergang aan de zuidzijde van het perceel waardoor er ook een herkenbaarder slotenpatroon wordt gecreëerd.

Daarnaast is de verbreding van de bestaande watergang langs het Kerkepad een versterking van het patroon aldaar. Daarbij geldt dat deze inpassing in goed overleg met Provincie Utrecht en waterschap HDSR heeft plaatsgevonden. Waarin ook door deze partijen wel een meerwaarde wordt gezien.

Deze ingreep is onderdeel van de landschappelijke inpassing die als voorwaardelijke verplichting bij dit bestemmingsplan is opgenomen. Deze verplichting is terug te vinden in artikel 3.4.5 waarbij verwezen wordt naar de bijlage met het inpassingsplan. Echter moet op deze plaats geconstateerd worden dat de specifieke ingreep aan de watergang langs het Kerkepad, niet is opgenomen in die bijlage. Maar dat is daar wel onderdeel van, daarom zou die specifieke bijlage moeten worden aangevuld op dit punt. In de toelichting op het bestemmingsplan wordt deze ingreep reeds beschreven onder het kopje Landschappelijke inpassing. Waaruit blijkt dat dit zondermeer de intentie van het plan was.

Conclusie

De waarde van de gedempte sloot is onderdeel van de afweging geweest deze al dan niet onderdeel te maken van de landschappelijke inpassing. Daarbij is geconstateerd dat de waterkwaliteit daarbij dermate slecht is dat dit onvoldoende kwaliteit zou opleveren. Echter de watergang langs het Kerkepad zijn dermate smal, da teen verbreding daar gewenst is vanwege zowel de waterkwaliteit als de ruimtelijke uitstraling.

Kortom wij stellen u voor deze zienswijze (deels) gegrond te verklaren, omdat de voorgenomen inpassing niet volledig is opgenomen op de tekening behorende bij de landschappelijke inpassing. Daarom stellen wij voor een wijziging aan te brengen in de tekening behorende bij de voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing van artikel 3.4.5, in de vorm van bijlage 1. In overeenstemming te brengen met hetgeen vermeld is in de toelichting op het bestemmingsplan over de landschappelijke inpassing. Dus de verbreding van de watergang langs het Kerkepad inclusief de genoemde aanleg van plas-dras en/of bloemrijk grasland op te nemen op de tekening. Echter daarmee blijft de sloot, die volgens reclamant ten onrechte wordt gedempt, niet alsnog gehandhaafd.

1.3

Reclamant stelt de mestilo die aanwezig is op het terrein, een betere inpassing met bomen, een haag of ander klein landschapselement zoals een pestbosje gewenst is, in het kader van kwaliteitsverbetering en aanzicht vanaf de Damweg en het Kerkepad.

Beantwoording zienswijze

Met de genoemde mestilo in de zienswijze van de reclamant, wordt waarschijnlijk de monovergister bedoeld welke achter de bestaande stallen van het agrarisch bedrijf staat. En waarvoor in dit plan een specifieke functieaanduiding voor is opgenomen. Aangegeven moet worden op deze plaats dat het opnemen van deze monovergister in dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkeling betreft, maar het overnemen van bestaande verkregen rechten middels een verleende omgevingsvergunning. Onderdeel van die vergunning is een landschappelijke inpassing, die is opgenomen in de voorwaarden van die vergunning. Met de aanplant van hetgeen daarbij gevraagd werd, is reeds begonnen. Op de tekening met de landschappelijke inpassing behorende bij dit bestemmingsplan, is de opgelegde aanplant rondom de monovergister opgenomen/overgenomen. Omdat hier reeds bij de verlening van de omgevingsvergunning aan getoetst is, zien wij geen reden binnen dit bestemmingsplan waar op die plek op het bedrijf geen aanpassingen worden gedaan danwel mogelijk gemaakt, extra voorwaarden op te leggen.

Conclusie

Omdat de monovergister op basis van een verleende omgevingsvergunning een reeds bestaand recht omvat. En omdat bij die vergunning reeds een landschappelijke inpassing is opgelegd en uitgevoerd. Stellen wij u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren

1.4

Reclamant stelt dat de voorgenomen ontwikkeling een structurele toename van de verkeersactiviteiten met zich meebrengen. Terwijl het buitengebied -en zeker de landschappelijke Zuidzijdseweg daar niet geschikt voor is.

Beantwoording zienswijze

Reclamant stelt dat de Zuidzijdseweg ongeschikt is voor verkeersbewegingen. Echter op basis van de themakaart ontsluitingsstructuur uit het Bestemmingsplan Landelijk gebied 2007, wordt de Zuidzijdseweg weergegeven met een 'goede ontsluiting', waar op basis van ontwikkelingen met eventuele verkeer aantrekkende werking voorstelbaar zijn.

Deze kaart is ook in de beleidsafwegingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan Landelijk Gebied dat op 8 maart 2022 is vastgesteld door de raad opgenomen. Vanuit gemeentelijk beleidsperspectief is er geen reden om hier in het kader van het voorliggende plan anders in te denken.

Daarnaast is het van belang om de doelstellingen van dit plan daarbij in acht te nemen. Namelijk het betreft een moderniseringsslag van de bestaande bedrijfsvoering. De huidige kaasmakerij kent een bedrijfsvoering in een te kleine locatie. Met de uitbreiding van het bouwwerk wordt de bedrijfsvoering niet veranderd maar alleen ruimer op gezet en daardoor meer naar deze tijd gehaald. Daarmee wordt de door de reclamant verwoorde verwachting dat er dermate meer verkeersactiviteiten met zich mee brengt niet gedeeld.

Conclusie

Omdat er enerzijds geen dermate toename van verkeersactiviteiten wordt verwacht en anderzijds de Zuidzijdseweg binnen ons ruimtelijk beleid wordt gekarakteriseerd als 'goed ontsloten', stellen wij u voor om de zienswijze ongegrond te verklaren.

1.5

Reclamant maakt zich zorgen over de verdere uitbreidingsbehoefte van het bedrijf en de bewaking voor verdere uitbreidingen na dit voorliggende initiatief. Dit in het kader van de door initiatiefnemer aangegane samenwerking met een bedrijf uit Cabauw. Gevraagd wordt of de uitbreidingsmogelijkheden beperkt kunnen worden en er gewaarborgde ijkpunten kunnen komen waarin de gemeenteraad kan meebeslissen

Beantwoording zienswijze

Het voorliggende bestemmingsplan maakt een vergroting van het agrarisch bouwvlak mogelijk ten behoeve van het agrarisch bedrijf gevestigd aan Zuidzijdseweg 142. Binnen een bestemmingsplan worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden van betreffende gronden weergegeven en de impact op en uitstraling naar de omgeving worden hier bij afgewogen. Een eventuele samenwerking met een ander bedrijf, is een keuze vanuit het perspectief van bedrijfsvoering. Een bestemmingsplan gaat hier niet over en kan hiertoe ook geen (aanvullende) regels stellen.

Reclamant uit zijn zorgen met betrekking tot de eventuele verdere uitbreidingsmogelijkheden in de toekomst. Hier is het op zijn plaats om te verwijzen naar de aanleiding van dit bestemmingsplan, namelijk het faciliteren van een uitbreiding van de bebouwing van de bestaande nevenactiviteit en het bouwen van een wagenloods ten behoeve van het bestaande agrarisch bedrijf dat hier is gevestigd. Nadrukkelijk geen uitbreiding van stallen en dieren.

Daarbij is het ook zinvol om hier te vermelden dat de provinciale verordening een verdere uitbreiding van het agrarisch bouwvlak, dan middels dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, niet toe staat. Kortom het is niet mogelijk voor dit agrarisch bedrijf om in de toekomst opnieuw een bouwvlakvergroting aan te vragen. Omdat van verdere uitbreiding van het agrarisch bouwvlak geen sprake kan zijn, is een verdere borging ter voorkoming daarvan niet zinvol.

Conclusie

Omdat met het voorliggende bestemmingsplan de maximale omvang van een agrarisch bouwvlak reeds bereikt is, is het niet zinvol om een verdere borging ter voorkoming van een eventuele toekomstige vergroting op te nemen.

Daarnaast is het niet mogelijk om middels regels in een bestemmingsplan, samenwerking met een ander bedrijf uit te sluiten, of te beperken.

Kortom wij stellen u voor om de zienswijze ongegrond te verklaren.

Staat van wijzigingen

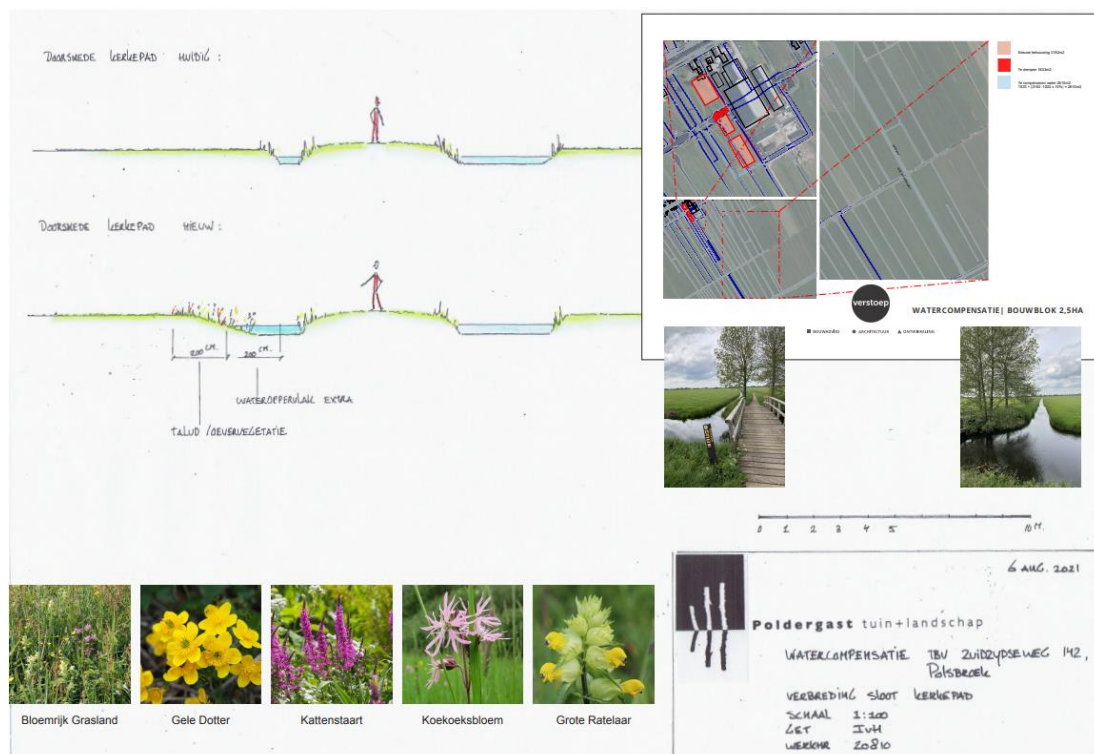
Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen vooroverlegpartners

Naar aanleiding van de eerder verwerkte vooroverlegreacties in het ontwerpbestemmingsplan, zijn er geen zienswijzen ontvangen van de vooroverlegpartners. Op dit vlak zijn er dus ook geen wijzigingen aangebracht ten behoeve van het definitieve bestemmingsplan.

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen derden

Ten gevolge van de door derden ingediende zienswijze, behandeld onder 1.2, zal de tekening van bijlage 1 behoeve van het definitieve bestemmingsplan worden aangepast en aangevuld met de verbreding en invulling van de watergang langs het Kerkepad, conform beschrijving uit de toelichting van dit (ontwerp)bestemmingsplan.

De tekening die aan de bijlage van de regels wordt toegevoegd is in overeenstemming met de reeds toegevoegde bijlage bij de toelichting voor wat betreft de watercompensatie en verbreding van de sloot langs het Kerkepad.



Ambtshalve wijzigingen

Naar aanleiding van de eerder verwerkte ambtshalve wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan, zijn er geen nieuwe wijzigingen aangebracht ten behoeve van het definitieve bestemmingsplan