

Raadsvergadering d.d. 6 juli 2022

Nr. : 6

Aan de raad van de gemeente Lopik.

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan "Zuidzijdseweg 142a, Polsbroek"

Behandelend ambtenaar: L. Kooijman – de Koning

Voorstel:

1. In stemmen met de Nota van Zienswijzen en de Staat van Wijzigingen;
2. Het bestemmingsplan "Zuidzijdseweg 142a, Polsbroek" met IMRO-code NL.IMRO.0331.01ZZweg138en142 gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan op te stellen;
4. Het college op te dragen om een eventuele beroepsprocedure namens de raad af te handelen, in geval beroep wordt ingesteld tegen het besluit voor het onder punt 2 genoemde bestemmingsplan.

Beoogd effect:

Het beoogde effect van het bestemmingsplan is om het agrarisch bouwvlak te vergroten ten behoeve van het realiseren van een nieuw gebouw voor de kaasmakerij. De kaasmakerij is een bestaande nevenactiviteit van het agrarisch bedrijf, maar is gevestigd in een te klein productiegebouw. Om te voldoen aan voorschriften voor een goede bedrijfsvoering, is een groter gebouw nodig. Daarnaast wordt er een wagenberging gerealiseerd in het vergrootte agrarisch bouwvlak, waardoor ruimte wordt gecreëerd om de bestaande ligboxenstal te voorzien van een uitloop voor de koeien. Er worden niet meer dieren gehouden na deze ontwikkeling, er wordt alleen een bijdrage geleverd aan het dierenwelzijn. Dit vraagt echter evenals een juiste bedrijfsruimte voor de nevenactiviteit om meer ruimte.

Een belangrijk onderdeel van dit plan is de onderliggende inrichtingstekening en ruimtelijke uitstraling die overeen gekomen is. Hoewel het agrarisch bouwvlak wordt vergroot met het perceel van de naburige voormalige boerderij, zal de uitstraling zo zijn dat het vanaf het lint twee afzonderlijke percelen lijken. Hierdoor zal er geen massale inrichting ontstaan, die niet past bij de historische karakteristieken van ons landschap.

Argumenten:

Op 15 maart 2021 heeft het college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan voor de percelen met adressen Zuidzijdseweg 138 tot 142 te Polsbroek. Deze procedure is opgestart naar aanleiding van een initiatief van de eigenaar van de betreffende percelen. In voorliggend voorstel stellen wij u op de hoogte van de voortgang van de procedure en vragen we uw raad om het bestemmingsplan vast te stellen, conform bijgevoegde toelichting, plankaart en voorschriften.

Het initiatief

Middels deze bestemmingsplanwijziging beoogt de initiatiefnemer om zijn bedrijf te moderniseren en uit te breiden. De huidige kaasmakerij is meer dan 10 jaar oud en kan de huidige melkproductie nauwelijks meer aan. De uitbreiding is beoogd aan de westzijde. Hier bevindt zich een boerderij met een dubbele woning en diverse opstallen. Met het plan wordt de dubbele woning omgezet naar een dubbele plattelandswoning. De nieuwe kaasmakerij wordt gerealiseerd achter de dubbele woning.

Een deel van de westzijde van de bestaande ligboxenstal wordt voorzien van een uitloop waar de koeien op zand als ondergrond gehouden kunnen worden. Dit draagt bij aan het dierenwelzijn. In het kader van voerefficiëntie en preciezer voeren, wat ook een positief effect heeft op de diergezondheid, wenst de initiatiefnemer ook de bestaande voerkeuken verder uit te breiden. Deze uitbreiding kan plaatsvinden in het bestaande gebouw aan de oostzijde, echter gaat deze ruimte dan ten koste van de bestaande wagenberging. Daarom is een nieuwe wagenberging gewenst. De nieuwe wagenberging is beoogd aan de westzijde, achter de nieuwe kaasmakerij.

Naast uitbreiding van de kaasmakerij is uitbreiding van de (kuil)voeropslag noodzakelijk, omdat de huidige opslagcapaciteit onvoldoende is. De kuilvoeropslag wordt uitgebreid achter de nieuwe wagenberging. In het kader van bedrijfshygiëne zijn tevens een schone en een vuile weg noodzakelijk, welke in de huidige situatie ontbreken. Met het plan blijft de huidige inrit van het bedrijf aan de Zuidzijdseweg behouden (vuile weg) en wordt aan de noordwestzijde een extra inrit gerealiseerd (schone weg).

Voorgaande beschreven ontwikkelingen vragen een uitbreiding van het agrarisch bouwvlak naar 2,5 hectare. Het geheel wordt landschappelijk ingepast. In de regels van dit plan worden landschappelijke inpassingsmaatregelen voorwaardelijk verplicht gesteld. Ook de beeldkwaliteitseis dat de twee boerderij ensembles vanaf het lint afzonderlijk beleefd worden, zodat het bedrijfsperceel niet te massaal oogt, is opgenomen als voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan.

De procedure

Op 21 december 2021 heeft het college besloten om de bestemmingsplanprocedure te starten en daarnaast de inspraakverordening van toepassing te verklaren op deze procedure. Vervolgens is het voorontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd van 30 december 2021 t/m 9 februari 2022 en tegelijkertijd is het wettelijk vooroverleg gestart.

Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn er geen inspraakreacties ontvangen. Van de wettelijke vooroverlegpartners heeft alleen de Provincie Utrecht een vooroverlegreactie ingediend. Naar aanleiding van de vooroverlegreacties zijn er een drietal wijzigingen doorgevoerd in het plan. Een samenvatting van de reactie en de daaruit voortvloeiende wijzigingen zijn te vinden in de Nota van inspraak en vooroverleg.

Op 15 maart 2022 heeft het college het ontwerpbestemmingsplan vastgesteld. Na bekendmaking is dit ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd, in de periode 24 maart 2022 tot en met 4 mei 2022. Naar aanleiding van de terinzagelegging is er één zienswijze binnengekomen. Deze zienswijze is samengevat en voorzien van een concept beantwoording.

Nota van Zienswijzen

De nota van zienswijzen en staat van wijzigingen is een document dat door u als raad moet worden vastgesteld. Hierin wordt de ontvangen zienswijze samengevat en voorzien van een reactie. Het betreft nu een concept reactie, omdat formeel de reactie op de zienwijze gegeven wordt door de gemeenteraad. Door in te stemmen met de Nota van zienswijzen (raadsvoorstel punt 1), wordt de reactie de daadwerkelijke reactie op de zienswijze, welke gecommuniceerd wordt met de indiener. Daarnaast vormt de Nota van Zienswijze en Staat van Wijzigingen een integraal onderdeel van het vastgestelde bestemmingsplan, waardoor derden ten alle tijden kunnen inzien wat er voor zienswijze is ingediend en hoe die eventueel tot wijzigingen heeft geleid ten opzichte van het ter inzage gelegen ontwerpbestemmingsplan.

De ontvangen zienswijze is onderverdeeld in vijf deelzienswijzen waarop in de Nota wordt gereageerd. De algemene indruk van de zienswijze is dat de indiener bang is dat de ontwikkeling de karakteristieken van het landelijk gebied teniet doet, door de grootte van het aangevraagde agrarische bouwblok. Voor de inhoud van de zienswijze, de beantwoording van de zienswijze en de (deel)conclusies, wordt verwezen naar de inhoud van de Nota van Zienswijze.

Uiteindelijk wordt in de Nota van Zienswijzen geconcludeerd dat onder zienswijzedeel 1.2 deels gegrond wordt verklaard. Dat is dan ook de aanleiding om u voor te stellen het definitieve bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Vertegenwoordiging bij instellen rechtsmiddelen

Tegen het besluit om een bestemmingsplan vast te stellen kunnen rechtsmiddelen worden ingesteld. In het kader van een voortvarende behandeling van deze procedures, vragen wij uw raad om het college op te dragen om eventuele beroepsprocedures namens de raad af te handelen.

Communicatie:

Het definitieve besluit wordt conform de wettelijke procedure bekend gemaakt en wordt o.a. gepubliceerd in de Staatscourant, 'Het Kontakt', de gemeentelijke website en op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

De wettelijke overlegpartners en de reclamanten die een zienswijze hebben ingediend zullen allen per brief worden geïnformeerd over uw besluit.

Financiële toelichting:

Voor het initiatief is een anterieure overeenkomst gesloten. Daarmee zijn de kosten als bedoeld in afdeling 6.4, van de Wet ruimtelijke ordening anderszins verzekerd. Het is daardoor niet noodzakelijk om een exploitatieplan op te stellen.

Lopik, 31 mei 2022

Het college van burgemeester en wethouders van Lopik;
de secretaris, de burgemeester,

DRS. F. JONKER

DR. L.J. DE GRAAF



GEMEENTE
LOPIK

Nr.: 6

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Zuidzijdseweg 142a, Polsbroek"

De raad van de gemeente Lopik;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 31 mei 2022;

overwegende,
dat het bestemmingsplan de planologische procedure conform de wettelijke regels heeft doorlopen;
dat er naar aanleiding van het wettelijk vooroverleg 1 reactie is ontvangen, van Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht;
dat gedurende de termijn van terinzagelegging van het voorontwerp geen reacties zijn ontvangen;
dat naar aanleiding hiervan het ontwerpbestemmingsplan is aangepast;
dat ten behoeve van de plankosten als bedoeld in afdeling 6.4, van de Wet ruimtelijke ordening een anterieure overeenkomst is gesloten met de eigenaar van het perceel, waardoor er dus geen exploitatieplan vastgesteld dient te worden;
dat tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 1 zienswijze is ontvangen;
dat naar aanleiding hiervan het ontwerpbestemmingsplan is gewijzigd;

gelet op artikel 3.1, lid 1, Wet ruimtelijke ordening, jo. afd. 3.1, Besluit ruimtelijke ordening;

besluit unaniem:

1. in te stemmen met de Nota van Zienswijzen en de Staat van Wijzigingen;
2. het bestemmingsplan 'Zuidzijdseweg 142a, Polsbroek' met IMRO-code NL.IMRO.0331.01ZZweg138en142 gewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen;
4. het college op te dragen om, in geval beroep wordt ingesteld tegen het besluit tot vaststelling van het onder punt 2 genoemde bestemmingsplan, de dan te voeren beroepsprocedure namens de raad af te handelen.

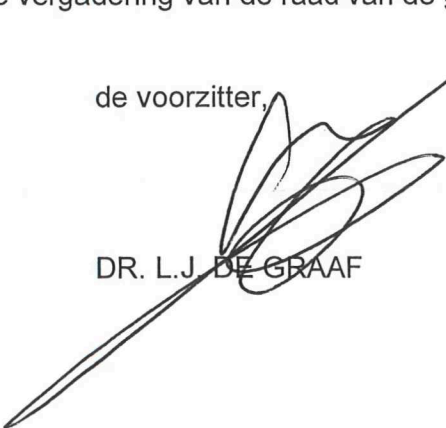
Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Lopik, gehouden op 6 juli 2022

de plv. griffier,



M.A.M. HOOIJMAN

de voorzitter,



DR. L.J. DE GRAAF

