



GEMEENTE
LOPIK

Nr.: 6

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Zuidzijdseweg 142a" te Polsbroek

De raad van de gemeente Lopik;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 19 maart 2013;

overwegende,

dat het ontwerpbestemmingsplan "Zuidzijdseweg 142a" van 30 januari 2013 tot en met 12 maart 2013 ter inzage heeft gelegen;

dat het ontwerpbestemmingsplan in deze periode tevens digitaal raadpleegbaar is geweest op www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website www.lopik.nl;

dat de ter inzage legging is bekend gemaakt op de wijze zoals aangegeven in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

dat tijdens de bovengenoemde termijn één gezamenlijke zienswijze van vier omwonenden naar voren is gebracht;

dat er ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen, conform de als zodanig gewaarmerkte "Staat van wijzigingen", wijzigingen in het bestemmingsplan zijn aangebracht;

gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit unaniem:

1. in te stemmen met de bij het raadsbesluit behorende en als zodanig gewaarmerkte "Nota beantwoording van zienswijzen", inhoudende:
 - a. de gezamenlijke zienswijze van de familie C. Birkhoff en anderen, ongegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan, NL.IMRO.0331.01ZZweg142a-OB01, "Zuidzijdseweg 142a", gewijzigd vast te stellen, zoals aangegeven in de bij het raadsbesluit behorende en als zodanig gewaarmerkte "Staat van wijzigingen";
3. de indieners van de zienswijze schriftelijk te informeren over het raadsbesluit conform de "Nota beantwoording van zienswijzen".
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 23 april 2013.

de griffier,

MW. MR. G.M.G. DOLDERS

de voorzitter,

MW. MR. R.G. WESTERLAKEN-LOOS

Bestemmingsplan “Zuidzijdseweg 142a”



Nota beantwoording van zienswijzen Staat van wijzigingen

Behoort bij besluit 13.04076, 19 maart 2012.

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 30 januari 2013 tot en met 12 maart 2013 voor eenieder ter inzage gelegen. Binnen deze termijn hebben wij één gezamenlijke (schriftelijke) zienswijze van vier omwonenden ontvangen. In de voorliggende “Nota van beantwoording zienswijzen” is de zienswijze samengevat en beantwoord. In de opgenomen “Staat van Wijzigingen” worden de eventueel voorgestelde (ambtshalve) wijzigingen beschreven.

Gedurende dezelfde periode hebben de overlegpartners tevens de gelegenheid gekregen om een zienswijze in te dienen. De provincie Utrecht heeft schriftelijk (80DD53DF, d.d. 4 februari 2013) kenbaar gemaakt dat het plan niet in strijd is met het provinciaal ruimtelijk belang. Daarnaast heeft het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (mail, d.d. 26 februari 2013) aangegeven geen opmerkingen heeft ten aanzien van het plan.

Deel 1
Nota beantwoording van zienswijzen

Zienswijze 1

Samenvatting zienswijze:

De zienswijze is in principe niet ingediend omdat de belanghebbenden tegen de uitbreiding van het bouwvlak zijn. De zienswijze is ingediend omdat belanghebbenden zich niet kunnen verenigen met de verbreding en verschuiving van het bouwvlak. Daarbij betreuren de belanghebbende dat de heer Verweij zijn plannen na eerdere gesprekken niet of nauwelijks heeft aangepast. Daarnaast verwachten de belanghebbenden bijkomende nevenschade in de vorm negatieve effecten als gevolg van een toenemende vergroting van de verkeersintensiteit. Daarnaast vrezen de belanghebbende voor het storende effect van silo's voor het aanzicht.

Beantwoording:

Voorgeschiedenis

De initiatiefnemer is al enkele jaren bezig met de voorbereiding van plannen voor de uitbreiding van het agrarisch bedrijf. Daarbij zijn meerdere plannen met de gemeente besproken. Ook is het plan in een gezamenlijk overleg enkele malen besproken met omwonenden. De omwonenden hebben daarbij aangegeven zich niet in het plan te kunnen vinden. Het grootste bezwaar is de vermindering van het doorzicht en daarmee een verlies aan woongenot vanaf de tegenoverliggende percelen. Gedurende twee bijeenkomsten zijn enkele ontwikkelvarianten van het agrarisch bedrijf met de omwonenden besproken. De omwonenden hebben aangegeven dat zij een verdere zijdelingse overschrijding van het bouwvlak niet wenselijk achten. De initiatiefnemer heeft echter aangegeven dat binnen de bestaande breedte van het bouwvlak geen doelmatige uitbreiding van het agrarisch bedrijf kan worden gerealiseerd en dat uitbreiding aan de achterzijde van het bouwvlak vanuit de bedrijfsvoering geen wenselijke optie is. Het advies van de Agrarische Beoordelingcommissie (in het vervolg Abc), dat als bijlage is toegevoegd aan het bestemmingsplan, onderschrijft het standpunt van de initiatiefnemer. Het overleg heeft er wel toe geleid dat de initiatiefnemer zijn bouwplan zodanig heeft aangepast dat de zijdelingse overschrijding van het bouwvlak is teruggebracht door de nieuwe loods 5 meter te versmallen en de tussenruimte tussen de nieuwe stal en de nieuwe loods met 5 meter te verkleinen. Naar ons idee heeft de initiatiefnemer, rekening houdend met de doelmatigheid van zijn bedrijfsvoering, alle mogelijke aanpassingen doorgevoerd om de omwonenden tegemoet te kunnen komen.

Ruimtelijke inpasbaarheid zijdelingse uitbreiding

In het provinciaal beleid, zoals vastgelegd in de op 4 februari 2013 vastgestelde Provinciale ruimtelijke structuurvisie en Provinciale ruimtelijke verordening, 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 groeiruimte 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. Daarbij maakt het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan "Zuidzijdseweg 142a" deel uit van het door de provincie Utrecht aangewezen "Landbouwkerngebied".

Dit zijn gebieden waar de landbouw in Utrecht de beste uitgangspositie heeft om duurzaam te produceren. De ligging van de "Landbouwkerngebieden" is gebaseerd op de productieomstandigheden, grondsoort, waterhuishouding, ligging of beheerfunctie. De "Landbouwkerngebieden" zijn tevens de gebieden waar de provincie Utrecht het vanuit ruimtelijk oogpunt belangrijk acht dat de landbouw de hoofdgebruiker en -beheerder blijft. In deze gebieden heeft landbouw dan ook het primaat. De provincie Utrecht neemt daarbij in acht dat "Landbouwkerngebieden" in veel gevallen waardevolle landschappen zijn. Dit heeft volgens de provincie Utrecht geen directe gevolgen voor de landbouw. Daarom vraagt de provincie, gemeenten in hun ruimtelijke plannen regels op te stellen die bijdragen aan het behouden van de bouwpercelen en de landbouwgrond voor de landbouw.

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan "Landelijk Gebied". Voorts geldt het bestemmingsplan "2de herziening Landelijk Gebied". Volgens de geldende bestemmingsplannen heeft het perceel een agrarische bestemming op basis waarvan op deze locatie een grondgebonden veehouderij is toegestaan. In het geldende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om onder voorwaarden, in aansluiting op het provinciaal ruimtelijk beleid het agrarisch bouwvlak te vergroten tot een maximum van 1,5 hectare. Voorwaarden zijn onder andere een positief advies van de Abc en een door de gemeente goedgekeurd beplantingsplan. Echter omdat de achterwetering verplaatst wordt en deze nu de bestemming "Water" heeft, kan niet voldaan worden aan alle voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan "Landelijk gebied". De wijzigingsbevoegdheid geldt namelijk niet voor gronden met de bestemming "Water". Het Hoogheemraadschap heeft echter al op 9 juni 2010 vergunning verleend voor het dempen van de bestaande achterwetering en het graven van een nieuwe watergang. Daarop heeft de gemeente 23 december 2010 een aanlegvergunning verleend voor deze werkzaamheden. Het behoud van de ruimtelijke loop van de achterwetering mag daarom nu geen doorslaggevende rol meer spelen bij de ruimtelijke afweging van het verzoek tot uitbreiding van het bestaande bouwvlak. Voor het overige voldoet het voorliggende plan aan alle voorwaarden. Deze voorwaarden zijn:

- de vergroting van het agrarisch bouwvlak dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- het bouwvlak mag niet groter zijn dan 1,5 ha;
- ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing dient het plan te zijn voorzien van een beplantings- of inrichtingsplan;
- de bedrijfsvoering van naastgelegen bedrijven mag niet gehinderd worden.

Het plangebied is gelegen in een deel van het landelijk gebied dat gekenmerkt wordt door landschappelijke openheid, het aanwezige cultuurhistorisch waardevolle verkavelingspatroon en grondgebonden veehouderij. Het toekomstperspectief voor deze zone is gericht op de duurzame grondgebonden veehouderij. De landschappelijke openheid, die grotendeels te danken is aan de aanwezigheid van grondgebonden agrarische bedrijven, mag door een uitbreiding niet onevenredig geschaad worden. Daarom wordt in het gemeentelijk ruimtelijk beleid het uitgangspunt gehanteerd dat bouwvlakken in beginsel in de lengterichting en dus aan de achterzijde vergroot moeten worden. Indien dit niet mogelijk is dient het verzoek tot uitbreiding te worden voorgelegd aan een agrarisch deskundige met vraag de vraag of een andere uitbreidingsrichting noodzakelijk is. Dit verzoek is daarom ook voorgelegd aan de Abc. Uit het advies van de Abc (kenmerk 10.147 lp, d.d. 17-10-2010) blijkt dat de uitbreiding van het agrarisch bouwvlak tot maximaal 1,5 hectare is in het belang van het doelmatig en toekomstbestendig functioneren van het agrarisch bedrijf ter plaatse.

Bij een zijdelingse uitbreiding van een agrarisch bouwvlak in een gebied dat gekenmerkt wordt door landschappelijke openheid zal een afweging gemaakt moeten worden door of de uitbreiding van het bouwvlak (belang van de agrarische ondernemer) de landschappelijke openheid (maatschappelijk belang en belang voor directe omwonenden) niet onevenredig wordt geschaad. Daarbij dient in overweging genomen dat de bevordering van de levensvatbaarheid van de landbouw en met name de veehouderij noodzakelijk is om het karakteristieke landschap te behouden.

De landschappelijke effecten van de uitbreiding van het bouwvlak op het perceel Zuidzijdseweg 142a op de omgeving zijn onmiskenbaar, maar achten wij niet onoverkomelijk. Daarbij is in overweging genomen dat op het perceel al een agrarisch bouwvlak aanwezig is met een maximale breedte van 80 meter en gelegen tot aan de Zuidzijdseweg. In de nieuwe situatie is sprake van een trapsgewijze zijdelingse uitbreiding met een maximale verbreding ten opzichte van het bestaande agrarisch bouwvlak van 15 meter. Aan de voorzijde van het bouwperceel is sprake van een versmalling van het bouwvlak. Op 70 meter van de Zuidzijdseweg, op een afstand van circa 110 meter van de dichtstbijzijnde woning (Noordzijdseweg 159) van één van de belanghebbenden die een zienswijze heeft ingediend, overschrijdt het nieuwe bouwvlak het bestaande bouwvlak met maximaal 8 meter. Op een afstand van 155 meter van de Zuidzijdseweg overschrijdt het nieuwe bouwvlak het bestaande bouwvlak met maximaal 15 meter. De afstand van het nieuwe bouwvlak tot de dichtstbijzijnde woning van één van de belanghebbenden bedraagt op dit punt 195 meter. Omdat de overige percelen tussen de Zuidzijdseweg 142a en de Zuidzijdseweg 144-146 niet bebouwd worden, blijft een doorzicht van circa 65 meter breed op het achterliggende open landschap behouden.



Bouwvlak bestemmingsplan "Landelijk gebied" en bouwvlak bestemmingsplan "Zuidzijdseweg 142a".

Omdat het hier gaat om een beperkte zijdelingse overschrijding van het bestaande bouwvlak, op ruime afstand van belanghebbenden en er ten oosten van het nieuwe agrarisch bouwvlak een doorzicht blijft gehandhaafd van circa 65 meter kunnen wij in redelijkheid tot het standpunt stellen dat de landschappelijke openheid door beoogde uitbreiding van het agrarisch bouwvlak niet onevenredig geschaad wordt. Daarbij komt dat het toekomstperspectief van het omliggende gebied gericht is op duurzame grondgebonden veehouderij. In de afweging van belangen wordt, gelet op de beperkte zijdelingse overschrijding, groter gewicht toegekend aan de bevordering van de levensvatbaarheid van de landbouw om het karakteristieke landschap te behouden en het daarbinnen doelmatig functioneren van het betreffende agrarisch bedrijf op het perceel Zuidzijdseweg 142a te Polsbroek.

Voorstel belanghebbenden

Bij het nieuwe bouwvlak is sprake van een trapsgewijze zijdelingse uitbreiding waarbij het bouwvlak twee maal verspringt. Aan de achterzijde van het nieuwe bouwvlak is een deel van het bouwvlak in westelijke richting verschoven. Het voorstel van de belanghebbenden is om het bouwvlak recht te houden en de tweede verspringing ongedaan te maken. De verschuiving van de achterzijde van het bouwvlak in westelijke richting is echter noodzakelijk omdat de benodigde watercompensatie als gevolg van de demping van de bestaande achterwetering in het bestemmingsplan vast te leggen. Daarom is om het bouwvlak, conform de verleende watervergunning en aanlegvergunning, de bestemming "Water" opgenomen. Daarnaast is de tweede verspringing van het bouwvlak opgenomen omdat aan de westzijde, aan de achterkant van het bouwvlak, een bestaande landweg is gelegen die toegang biedt tot de achterliggende weilanden. Het verschuiven van de sleufsilos in westelijke richting maakt het onmogelijk om gebruik te maken van deze landweg. Daarom is de tweede verspringing vereist.

De te verwachten nevenschade

Aanzicht

De belanghebbenden vrezen een sterk verminderde uitstraling van aanzicht door het realiseren van voersilo's. In de huidige situatie worden ook voersilo's gebruikt. De belanghebbenden zijn daarom van mening dat initiatiefnemer op tekening moet aangeven of en waar deze sleufsilos in de toekomstige situatie geplaatst gaan worden.

Artikel 3 lid 6 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) bepaalt dat voersilo's vergunningsvrij gerealiseerd kunnen worden. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet feitelijk uitsluitend in de uitbreiding van het agrarisch bouwvlak. Pas wanneer dit bestemmingsplan onherroepelijk is geworden kan uitwerking gegeven worden aan de plannen door het verlenen van een omgevingsvergunning. Op dit moment kun wij van de initiatiefnemer niet eisen dat vergunningsvrije bouwwerken op een situatie- of inrichtingstekening worden weergegeven.

De verwachting is wel dat de voersilo's gesitueerd worden op een eenvoudig bereikbare plek zodat deze eenvoudig te vullen zijn. De meest geschikte locaties daarvoor zijn in het middenpad tussen de nieuwe loods en de nieuwe stal of aan de achterzijde van de bebouwing. Feit is wel dat ze, ook al zijn

ze vergunningsvrij, gerealiseerd dienen te worden binnen het bouwvlak. Het is daardoor aannemelijk dat de voersilo's niet direct binnen het doorzicht van de belanghebbenden gesitueerd worden.

Indien, zoals bij dit plan, sprake is van een zijdelingse overschrijding van het bouwvlak zal via een beplantingsplan de landschappelijke inpasbaarheid van het bouwplan gegarandeerd moeten worden. Dit beplantingsplan, dat is goedgekeurd door onze landschapscoördinator, en daarmee voldoet aan de Landschapsontwikkelingsplan Lopik, is opgesteld. Door het beplantingsplan zal het zicht op de bebouwing duurzaam worden beperkt.



toekomstige situatie / beplantingsplan

Vergroting van de verkeersintensiteit.

De belanghebbenden geven aan dat er momenteel geen gegevens beschikbaar zijn om de gevolgen van de te verwachten uitbreiding ten aanzien van de verkeersintensiteit te beoordelen. De belanghebbenden gaan er van uit dat dat er een toename van het aantal verkeersbewegingen zal optreden. Dit zal volgens de belanghebbenden een negatief effect hebben op de verkeersbelasting en de verkeersveiligheid.

Ingevolge de Mer-richtlijn moet voor bepaalde activiteiten een milieueffectrapportage (Mer) uitgevoerd worden. Het doel van een milieueffectrapportage is om het milieubelang, naast andere belangen, een volwaardige plaats te geven in het besluitvormingsproces. In dit kader heeft de initiatiefnemer een M.e.r.-aangemeldnotitie aangeleverd. De resultaten van de aangemeldnotitie zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan "Zuidzijdseweg 142" te Polsbroek. Zo ook het akoestisch onderzoek dat als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd. In dit onderzoek is een representatieve bedrijfssituatie beschreven. Daarin zijn ook de verkeersbewegingen van en naar het perceel en op het perceel zelf beschreven. Er zijn dus weldegelijk gegevens beschikbaar.

Het aantal verkeersbewegingen van en naar het perceel is in vergelijking met andere melkvee-houderijen lager omdat binnen het bedrijf geen melk wordt afgevoerd. De melk wordt namelijk binnen het bedrijf, op het eigen perceel, verwerkt tot kaas. De meeste bedrijfsmatige verkeersbewegingen zullen daarom ook plaatsvinden met personenauto of bestelbus. In de representatieve bedrijfssituatie zien het aantal verkeersbewegingen er als volgt uit:

Activiteit	Aantal verkeersbewegingen	Vervoersmiddel
Aanvoer voer, dieren en diversen	6 per week	Vrachtwagen-personenwagen met trailer
Afvoer mest	21 per jaar	Vrachtwagen
Aanvoer melk	1 per week	Vrachtwagen
Afvoer kaas en wei	3 per week	Vrachtwagen
Bezoekers	20 per etmaal	Personenwagen en bestelbus
Inkuilen (mais / pershulp)	25 per jaar (op één dag uitgevoerd)	Vrachtwagen

De Zuidzijdseweg is een drukke weg met een groot aantal verkeersbewegingen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Landelijk gebied" is de Zuidzijdseweg aangeduid als goed ontsloten lintbebouwing. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Landelijk gebied" (2008) is uitgegaan van een in 2016 te verwachten verkeersintensiteit van 3.200 verkeersbewegingen per etmaal tussen Polsbroek en Polsbroekerdam. Dit op basis van een verkeerstelling van 2.680 verkeersbewegingen per etmaal uit 1998.

Een recentere verkeerstelling (2011) die gebruikt is bij recente akoestische onderzoeken naar wegverkeerslawaaï gaan uit van een lagere toekomstige verkeersintensiteit. Daarvan moet wel gezegd worden dat deze is uitgevoerd in de periode tussen 20 februari en 5 maart. Buiten het recreatieve (hoog)seizoen en in een periode met relatief weinig agrarische activiteiten. Op basis van de verkeerstelling van 2011 (ruim 25.000 verkeersbewegingen in 14 dagen) kan worden uitgegaan van een te verwachten verkeersintensiteit van 2.200 vervoersbewegingen per etmaal in 2023 op de Zuidzijdseweg tussen Polsbroek en Polsbroekerdam.

Het aantal verkeersbewegingen per etmaal van en naar het agrarisch bedrijf op het perceel Zuidzijdseweg 142a is gelet op de representatieve bedrijfssituatie verwaarloosbaar ten opzichte van het totaal aan verkeersbewegingen op de Zuidzijdseweg tussen Polsbroek en Polsbroekerdam. Wij kunnen dus aannemen dat de uitbreiding van het agrarisch bedrijf geen onevenredig negatief effect heeft op de verkeersbelasting en de verkeersveiligheid.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

Bijlage I
Kopie zienswijze

Bijlage II
Kopie reactie overlegpartners

Deel 2

Staat van wijzigingen

Inleiding

In de "Staat van wijzigingen" zijn de wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen opgenomen. De ingekomen zienswijzen leiden tot aanpassingen van het verbeelding van het bestemmingsplan.

Toelichting

<i>Nr.</i>	<i>Onderdeel</i>	<i>Wijziging</i>	<i>n.a.v.</i>
1	Toelichting	In de toelichting zal in paragraaf 4.1.3. een duidelijke verwijzing naar het bijbehorend akoestisch onderzoek opgenomen worden.	Ambtshalve