



GEMEENTE
LOPIK

**Nota van beantwoording inspraak- en
vooroverlegreacties.**

Bestemmingsplan “Dorp 66”.

Voorontwerp.

Gemeente Lopik

Behoort bij collegebesluit 14.13287, d.d. 14 oktober 2014

Toelichting op de Nota van beantwoording inspraak- en overlegreacties voorontwerpbestemmingsplan Dorp 66 te Polsbroek

Op 14 mei 2014 is het voorontwerp bestemmingsplan Dorp 66 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 bestemmingsplanprocedure, is bedoeld om in de voorbereidingsfase onvolkomenheden te signaleren. Gedurende de termijn van ter inzage legging hebben wij één gezamenlijke inspraakreactie van alle bewoners van de Vrijheer de Graeffweg ontvangen. Daarnaast hebben twee overleginstanties, te weten Provincie Utrecht en het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan.

In de Nota van beantwoording inspraak- en vooroverlegreacties geeft het college van burgemeester en wethouders formeel antwoord op de ontvangen reacties op het voorontwerpbestemmingsplan. De vooroverlegreacties worden samengevat en beantwoord. Tevens wordt aangegeven of er naar aanleiding van de reacties veranderingen dienen te worden doorgevoerd in het bestemmingsplan. Voor de beantwoording van de vooroverlegreacties verwijzen wij gemakshalve naar de bijgevoegde Nota van beantwoording.

Naast de overleg- en inspraakreacties zullen er enkele (ambtshalve) aanvullingen, wijzigingen aangebracht aan het voorontwerp bestemmingsplan. Deze aanvullingen en wijzigingen zijn grotendeels het resultaat van overleg die omwonenden, ontwikkelaar en gemeente naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan hebben gevoerd. De wijzigingen komen voort uit aanvullende wensen van betrokken partijen maar zijn grotendeels een direct gevolg van de ingekomen inspraak- en vooroverlegreacties.

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

Inspraakreactie

Bewoners Vrijheer de Graeffweg te Polsbroek, schriftelijke reactie van 19 juni 2014

Het voorliggende wijzigingsplan geeft voor de bewoners van de Vrijheer de Graeffweg aanleiding opmerkingen te plaatsen. Een groot deel van deze opmerkingen hebben geen relatie met de inhoud en de reikwijdte van het bestemmingsplan. Uiteraard hebben deze opmerkingen welke betrekking op de planontwikkeling. In deze Nota van beantwoording inspraak- en vooroverleg zullen wij uitsluitend ingaan op de onderdelen van de inspraakreactie welke ook daadwerkelijk betrekking hebben op het bestemmingsplan. De overige onderdelen zijn in onderling overleg behandeld en zullen deels ook in de overeenkomst tussen ontwikkelaar en bewoners vastgelegd worden. Wij zullen in een schriftelijke reactie wel ingaan op de volledige inspraakreactie. Hieronder volgt echter alleen een reactie op bezwaren en opmerkingen die direct betrekking hebben op het bestemmingsplan. Voor de inhoud van de inspraakreactie verwijzen wij naar bijlage I.

Voortuin woningen Vrijheer de Graeffweg

Bewoners zien graag ter "compensatie" van de beoogde planontwikkeling een uitbreiding van hun voortuinen met één meter. Ontwikkelaar en gemeente hebben aangegeven een uitbreiding van de tuinen ruimtelijk aanvaardbaar te achten. In de te sluiten overeenkomsten zullen hierover nadere afspraken opgenomen worden. In het bestemmingsplan zullen de voortuinen op de percelen van de Vrijheer de Graeffweg opgenomen worden.

Afstanden

In de bij het bestemmingsplan behorende plankaart zijn bouwvlakken opgenomen waarbinnen de nieuwbouw opgericht kan. Buiten de bouwvlakken zijn slechts beperkt bouwmogelijkheden toegestaan. Door gebruik te maken van bouwvlakken kan de onderlinge afstand tussen de bestaande woningen van de Vrijheer de Graeffweg en planonderdelen in het nieuw te realiseren plan voldoende gewaarborgd worden. Het is immers niet mogelijk om buiten het bouwvlak, hoofdgebouwen op te richten. Dit geldt voor het gehele plan, dus zowel ter hoogte van de "hooibergwoningen" als ter hoogte van de ouderenwoningen. Naar aanleiding van de inspraakreactie heeft er veelvuldig overleg plaats gevonden dus bewoners en ontwikkelaar. Daarbij zijn afspraken vastgelegd over onderlinge afstanden. Deze afstanden worden overgenomen in ontwerpbestemmingsplan en zijn vanaf de plankaart in te meten. Daarnaast worden ter hoogte van de nieuwe de "hooibergwoningen" maatregelen getroffen om de privacy van bestaande bewoners te vergroten. Zo wordt de bestemming "Verkeer- Verblijfsgebied" verruimd en wordt een deel van de sloot teruggebracht in het bestemmingsplan. Hierdoor worden de bebouwingsmogelijkheden tussen de "hooibergwoningen" en de woningen op de percelen Vrijheer de Graeffweg 17, 19 en 21 verder beperkt.

Nok- en bouwhoogten

Naar aanleiding van de inspraakreactie hebben ontwikkelaar en omwonenden afspraken gemaakt over de nok- en bouwhoogten. De nok- en bouwhoogten zullen conform deze afspraak overgenomen worden in het bestemmingsplan.

Speelplek

De ontwikkelaar heeft het inrichtingsplan zodanig aangepast dat er ruimte is opgenomen voor een speelplek op de bestemming "Gemengd".

Water

Zoals eerder aangegeven zal er ter hoogte van de "hooibergwoningen" een bestemming "water" opgenomen worden.

Parkeerplaatsen langs Dorp

Deze parkeerplaatsen zijn niet gelegen in het plangebied en maken geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. De gemeente heeft geen intenties deze parkeerplaatsen te verwijderen.

Vooroverlegreacties

Provincie Utrecht, schriftelijke reactie van 24 juni 2014 (kenmerk 80FFFE21).

Het voorliggende wijzigingsplan geeft voor de Provincie Utrecht aanleiding opmerkingen te plaatsen in het kader van het provinciaal belang zoals opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Voor de inhoud van de vooroverlegreactie verwijzen wij naar de bijlage. Hieronder volgt onze reactie.

Agrarisch bouwvlak en landschap

Het bestaande bouwvlak heeft een oppervlakte van 9.800m² en het geldende bestemmingsplan voorziet in een mogelijke uitbreiding tot 1,5 ha. Inmiddels is er al een vergunning verleend voor de bouw van de nieuwe stal op het perceel achter de wetering tussen het noordelijke en zuidelijke deel van het plangebied. Deze stal past binnen de bouwregels van het geldende bestemmingsplan Landelijk gebied. Het nieuwe agrarisch bouwperceel heeft een oppervlakte van circa 9.000m². Het nieuwe bouwperceel reikt niet verder in de polder dan via een uitbreiding van het bestaande bouwvlak tot 1,5 ha (bestaand recht) mogelijk zou zijn. Dat betekent dat in het voorliggende plan het bouwvlak niet verder het landschap in komt dan volgens het geldende bestemmingsplan al mogelijk is. Daarnaast wordt in het ontwerpbestemmingsplan de beperking opgenomen dat in het achterste deel (30 meter) van het nieuwe bouwperceel uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde opgericht mogen worden zodat hier alleen voeropslag mogelijk is. Het voorliggende plan voorziet dus niet in een uitbreiding van het agrarisch bouwperceel welke groter is dan op grond van het geldende bestemmingsplan "Landelijk gebied" mogelijk is. Het landelijk gebied wordt hierdoor dus niet verdere versteend dan nu al mogelijk is.

Uitgangspunt van het gemeentelijk beleid is dat bouwpercelen in beginsel aan de achterzijde worden uitgebreid. Zeker in gebieden welke volgens het geldende bestemmingsplan "Landelijk gebied" zijn gelegen in zone 1, "agrarisch gebied met landschappelijke openheid". Doorzichten naar het achterliggende landschap spelen een belangrijke rol bij de beleving van het landelijk gebied in onze gemeente. Daarom verkiest de gemeente een achterwaartse situering boven een zijdelingse uitbreiding van nieuwe bedrijfsbebouwing en voeropslag. Bij een langgerekt perceel kan het slotenpatroon en het bestaande ritme van de oorspronkelijke lange en smalle kavels gerespecteerd worden. Daarbij dient tevens in overweging genomen te worden dat in de directe omgeving van het plangebied, in de nabijheid van de kern Polsbroek, meerdere (agrarische) bouwpercelen gelegen zijn die diep het veenweidelandschap insteken. Zo kent het oorspronkelijke bebouwingslint ter hoogte van de kern Polsbroek toch al een redelijke verdichting, ook in achterwaartse richting.

Watercompensatie door aanpassing van de wetering

Het klopt dat in het plan voldaan moet worden aan de vereiste watercompensatie en dat daarmee een aanpassing van de Wetering beoogd is. De watercompensatie is voornamelijk benodigd voor het plan binnen de rode contour van Lopik. Voor uiteenlopende redenen is op deze plek voor compensatie gekozen;

- de compensatie van de toename van verharding dient in de nabijheid van het te verharden oppervlak te geschieden;
- de oorspronkelijke ligging van de watergangen laat zien dat het perceel behoorlijk "verknijpt" was. Met het te graven water is aansluiting gezocht bij de contour van het landschap achter de "landtong".
- door deze manier van compensatie hoeft wordt er geen inbreuk gedaan aan de structuur van het achterliggende verkavelingsstructuur;
- het verbrede van de wetering zorgt voor een natuurlijke maar duidelijke overgang tussen het agrarisch bedrijf en de nieuwe inbreiding in de dorpskern zonder dat de agrarische bebouwing solitair komt te liggen in het anders onbebouwde buitengebied (de stal moet verder naar achter om te kunnen voldoen aan de afstandsnormen);
- Het is een nadrukkelijk wens van de omwonenden om openheid te creëren. Met het graven van water wordt dit gegarandeerd.

De initiatiefnemer heeft in concept een aangepaste plan voor watercompensatie uitgewerkt. Dit plan is voorgelegd aan de Provincie Utrecht. In het plan wordt nog nadrukkelijker rekening gehouden met de specifieke landschappelijk kenmerken van de wetering en wordt meer aangesloten op de oorspronkelijke loop zoals opgenomen. Het aangepaste plan wordt opgenomen in de plankaart van het ontwerp-bestemmingsplan Dorp 66 te Polsbroek.

Dubbele woning binnen nieuw te vormen agrarisch bouwvlak

Het bezwaar met betrekking tot de dubbele bedrijfswoning is voornamelijk gericht op de verdere verstedelijking van gronden buiten de rode contour en de diepte van het agrarisch bouwperceel. Zoals eerder aangegeven voorziet het voorliggende plan niet in een uitbreiding van de agrarische bedrijfsbebouwing welke groter is dan op grond van het geldende bestemmingsplan "Landelijk gebied" mogelijk is. De aanwezigheid van de dubbele bedrijfswoning doet daar niet aan af. De afstand tussen de nieuwe veestal en de omliggende woonpercelen is bepalend voor de diepte waarmee het bouwperceel het "open landschap" in steekt. Omdat de nieuw te realiseren woningen en de bestaande woningen aan de Vrijheer de Graeffweg zijn gelegen binnen de bebouwde kom dient een grotere afstand aangehouden te worden dan ten opzichte van geurgevoelige objecten buiten de bouwde kom. Voor een toekomstbestendige bedrijfsvoering dient de veestal op minimaal 50 meter afstand van de woningen gerealiseerd te worden. In een situatie buiten de bebouwde kom had deze afstand, gelet op de Geurverordening en de Geurgebiedsvisie van de gemeente Lopik, slechts 25 meter hoeven te bedragen. Gelet op een doelmatige bedrijfsvoering is het verklaarbaar dat het de voeropslag plaats vindt achter de veestal in aansluiting met de achterliggende weidegronden. Voorop staat dat de diepte van het agrarisch bouwperceel niet dieper is dan de het bouwperceel dat op grond van het bestemmingsplan "Landelijk gebied" mogelijk is. Daarnaast wordt de diepte van het bouwperceel niet bepaald door de aanwezigheid van de woningen maar door de afstanden tussen veestal en omliggende percelen.

In de nieuwe situatie willen wij de bestaande uitstraling handhaven en conform de uitgangspunten van de Nota ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Lopik een duidelijk en herkenbaar "boerenert" realiseren. Daarbij past één groot hoofdgebouw waarin dubbele bewoning is toegestaan. Binnen het agrarisch bouwperceel is een bouwvlak opgenomen voor de herbouw van de oorspronkelijke boerderij van het perceel Dorp 66. In het geldende bestemmingsplan "Landelijk gebied" is de oorspronkelijke boerderij aangeduid als karakteristiek. In de bouwregels van dit bestemmingsplan "Landelijk gebied" is opgenomen dat bij sloop van dergelijke bebouwing, vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit, aanvullende voorwaarden gesteld moeten worden met betrekking de uitstraling van de nieuw te realiseren hoofdmassa. In aansluiting op de huidige situatie, de karakteristiek van het noordelijke plangebied en de uitgangspunten van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit Lopik is bij de bouw van de boerderij gekozen voor één duidelijke hoofdmassa. Bij de transformatie van erven is het belangrijk om de herkenbare eenheid van erven te behouden. Een erf dient een langgerekt ensemble te zijn, waarbij het hoofdgebouw voor op het erf staat en de bijgebouwen erachter. Het hoofdgebouw dient tevens direct aan de ontsluitingsweg gelegen te zijn. Net als de bedrijfsbebouwing is de boerderij in de lengterichting van het perceel gesitueerd. Deze basisprincipes voor erven in het landelijk gebied zijn opgenomen in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit Lopik en zijn overgenomen uit de Provinciale Kwaliteitsgids – Gebiedskatern Groene Hart. Dit inrichting van het agrarisch perceel voldoet aan deze basisprincipes.

Het voorliggende plan voorziet nadrukkelijk niet de bouw van twee vrijstaande bedrijfswoningen. Net als in de huidige situatie gaat het om één hoofdmassa met de duidelijke uitstraling van een boerderij, welke dubbel wordt bewoond. De boerderij is gesitueerd op een deel van bouwperceel waar geen agrarische bedrijfsbebouwing gerealiseerd kan worden vanwege de te hanteren afstanden tot de woningen in de omliggende omgeving.

Provincie Utrecht geeft aan dat de in het plan opgenomen bouwmogelijkheid voor twee bedrijfswoningen op het nieuw te vormen bouwperceel een precedent geschapen worden. Wij kunnen ons niet vinden in dit standpunt. Het gaat hier om een zeer specifieke en in onze gemeente unieke herontwikkelingsopgave binnen een kleine kern waarbij een bestaand agrarisch bedrijf vanuit de rode contour wordt verplaatst naar het aansluitende perceel buiten de rode. In onze gemeente zijn geen vergelijkbare ontwikkelingsmogelijkheden aan te wijzen. Het plan draagt bij aan een groot maatschappelijk belang voor de leefbaarheid van kleine kernen en biedt tevens een bestaand agrarisch bedrijf, dat grotendeels "op slot" zat door zijn ligging, nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden. Wij stellen ons op het standpunt dat het plan zorgvuldig is vormgegeven en dat een tweede woonfunctie, in één hoofdgebouw, niet leidt tot een ruimtelijk onaanvaardbaar plan of precedent. In de toelichting van het ontwerpplan zullen wij de keuze voor twee woonfunctie verder onderbouwen.

Ecologie

De aanvraag vergunning in de zin van de Natuurbeschermingswet is ingediend. De aanvraag ziet toe op het intern salderen van de stikstofdepositie. Er hoeft dus geen aanspraak gemaakt te worden op de depositiebank. Vergunningverlening lijkt hierdoor een kwestie van tijd. Als de vergunning binnen is wordt deze toegevoegd aan het bestemmingsplan

Regels

De opmerkingen met betrekking tot de regels en begrippen zijn helder. Voor de twee aanlegsteigers is een oplossing gevonden binnen de Landschapsverordening. Mogelijk wordt de aanlegsteiger buiten de rode contour uit het plan gelaten. De aanlegsteigers binnen de rode contour vallen buiten de Landschapsverordening. Bij de planuitwerking zal er rekening mee gehouden worden dat de steiger niet in het water komt maar maximaal 0,5 meter uit de waterlijn steekt.

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, schriftelijke reactie 16 juni 2014 (kenmerk 839677).

Het Hoogheemraadschap adviseert positief over het plan. HDSR geeft aan dat de in het voorontwerp opgenomen dubbelbestemming "Waterstaat-Waterkering" breder is dan noodzakelijk. HDSR adviseert om uitsluitend de waterstaatswerkzone in het bestemmingsplan op te nemen. Daarnaast wordt een tekstuele opmerking gemaakt met betrekking tot de toelichting. De opmerking zal overgenomen worden.

Staat van Wijzigingen

In de "Staat van wijzigingen" zijn de (ambtshalve) wijzigingen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen.

Nr.		Wijziging	
1	Toelichting	Naar aanleiding van de vooroverlegreacties van het Hoogheemraadschap en de provincie Utrecht zal de toelichting tekstueel aangepast worden.	Vooroverlegreactie
2	Regels	Naar aanleiding van de inspraakreactie zullen enkele bepalingen mbt bouwhoogten, bijgebouwen worden aangepast.	Inspraakreactie
3	Plankaart	De dubbelbestemming "Waterstaat-Waterkering" wordt aangepast	Vooroverlegreactie
4	Plankaart	De ligging van de Achterwetering wordt naar aanleiding van de opermerking van de Provincie Utrecht aangepast. Dit heeft een aanpassing van de bestemming "Water" tot gevolg.	Vooroverlegreactie
5	Plankaart	Naar aanleiding van de inspraakreactie zullen enkele bestemmingen, voornamelijk ter plaatse van de "hooibergwoningen" worden gewijzigd.	Inspraakreactie
6	Algemeen	Mogelijk dat als gevolg van afspraken vastgelegd in overeenkomsten tussen ontwikkelaar, omwonenden en gemeente nog veranderingen worden doorgevoerd in het bestemmingsplan. Deze wijzigingen zullen uitsluitend doorgevoerd worden als deze ruimtelijk aanvaardbaar zijn en bijdrage aan een groter draagvlak van het plan in de directe omgeving.	

Bijlage I: Ingekomen inspraakreactie

Bewoners van de Vrijheer de Graeffweg
Correspondentie adres:
Hermen van de Vlist
Vrijheer de Graeffweg 19
3415 PJ Polsbroek
Telefoon: 06-41390991
Email: hevdivlist@gmail.com

		Ingekomen
GEMEENTE LOPIK		Case nr.
d.d. 19 JUN 2014		
ORG	INW	ROB
Advies		t.k.n.
B&W		
Burg.		
Raad		

Het college van Burgemeester en Wethouders
Postbus 50
3140 CB Lopik

Betreft: Inspraakreactie 'Dorp 66'
Polsbroek, 4 juni 2014

Geachte Burgemeester en Wethouders,

Hartelijk dank voor het feit dat we als bewoners van de Vrijheer de Graeffweg mogen meedenken in de toekomstplannen van Polsbroek en wij worden gehoord door gemeente Lopik. In een eerder aan u gerichte brief (Bezwaar bouwproject Dorp 66, 15 oktober 2013) hebben we onze zorgen geuit en ons afgevraagd waarom het project moet plaatsvinden op locatie Dorp 66, achter de inhoud van deze brief staan wij nog steeds. Onderstaande wensen interpreteren wij als volgt; mocht gemeente Lopik alsnog besluiten het huidige plan door te zetten dan zien wij hiervoor graag enige compensatie. In de volgende alinea lichten we dit toe.

Er is de mogelijkheid om een inspraakreactie te doen en hier willen wij gebruik van maken, zodat onze wensen duidelijk zijn bij u. Onderstaande wensen zijn opgesteld met het doel om een gedeelte van ons woongenot te kunnen behouden. Door de komst van 'Project 66' leveren wij immers veel in, zoals: rust, privacy, licht, natuur beplanting/water/dieren en daarnaast dalen onze huizen in prijs tegenover de nieuwe woningen door het grote contrast van oude en nieuwe bebouwing. Wij zien liever geen veranderingen in en rond onze straat. Nu het project toch door lijkt te gaan zien we graag enige compensatie van zowel gemeente Lopik als de projectontwikkelaar. In onderstaande punten zetten we dit uiteen.

- Aan de voorzijde van de bestaande woningen 1 meter voortuin over de gehele Vrijheer de Graeffweg erbij, zonder dat hier (notaris)kosten voor ons als bewoners aan zijn verbonden.
- Bestemmingsplan Dorp 66 - 6.1 Verkeerskundige aspecten:
 - Van de Vrijheer de Graeffweg een woonerf maken, momenteel wordt er ook niet harder dan 5 km/ph gereden.
 - Al jaren ligt onze straat op gemeenteground en is deze doodlopend. We willen geen racebaan, het autoverkeer tussen de VhdGw en de eventuele nieuwbouw gescheiden d.m.v. een paal (met sleutel) in wegdek tegenover huisnummer 15. Of een voetgangers pad/fietspad als afscheiding, kortom geen doorgaande weg. Tijdens calamiteiten en bij het ophalen van het afval hebben we nooit problemen ervaren. Een oplossing voor evt. knelpunten kan inhouden dat de afvalophaaldienst in bezit is van een sleutel of er wordt een klike verzamelplaats gerealiseerd in een parkeervak.
- De parkeerstrook langs de Benschopperwetering blijft bestaan, al valt dit buiten perceel 'Dorp 66' zien we graag een bevestiging zwart op wit zodat deze parkeerplaats behouden blijft.
- Afstand tussen de voorgevel van het huizenblok 'Vrijheer de Graeffweg 17,19,21' en het hooiberggebouw, dient op 20,5 meter afstand te blijven. (blz.: 24 punt 7.2.1d – bestemmingsplan Dorp66)
 - De genoemde flexibiliteitsbepaling (alinea 2 onder kop 'Kanttekeningen') besproken in de

Raadsvergadering d.d. 24 juni 2014 'Gemeentelijke bijdrage herontwikkeling' houdt in dat de flexibiliteit alleen mogelijk is wanneer er geen wijzigingen plaatsvinden in bouwvolumes, bouwvlakken en afstanden zoals met ons is afgesproken, zie de recente bouwtekeningen. Deze blijven zoals ze zijn vastgelegd, een clausule waarborgt deze afstanden.

- In het conceptplan zal het bouwvlak 'wonen' (*nu geel gearceerde vlak*) tegenover huizenblok Vrijheer de Graeffweg 17,19,21 voor een gedeelte moeten wijzigen in een (*grijs gearceerd vlak*) 'verkeer – verblijfsgebied' of 'Water' (*blauw gearceerd*). Zie hiervoor de legenda bestemmingsplan Dorp66 (uitvouwblad Enkelbestemmingen, laatste inlegvel). Dit om in de toekomst te voorkomen dat het bouwvlak wordt bebouwd en de afstand naar de huidige bebouwing kleiner wordt.
- De afstand tussen de voorgevel van de huizen aan de Vrijheer de Graeffweg en het hoofdgebouw, dient op minimaal 16,5 meter afstand te blijven (blz.: 24 punt 7.2.1d – bestemmingsplan Dorp66) De nokhoogte van het hoofdgebouw wordt maximaal 10 meter hoog (blz.: 24 punt 7.2.1d – bestemmingsplan Dorp66)m
- De nokhoogte van het hooiberggebouw wordt maximaal 11 meter (blz.: 24 punt 7.2.1d – bestemmingsplan Dorp66)
- Mocht tijdens de voorbestemmingsprocedure ervoor worden gekozen woningen aaneen gebouwd te bouwen i.p.v. het hooiberggebouw, dient de nokhoogte maximaal 10 meter hoog te worden (blz.: 24 punt 7.2.1d – bestemmingsplan Dorp66)
- Een speelplek voor de kinderen naast het hooiberggebouw.
- Bestemmingsplan Dorp 66 - 8.2 Watercompensatie: Er komt een inham met water voor het laatste blok huizen (nr. 17,19,21)
- Het aanblik van dorp 44* wordt verbeterd door de projectontwikkelaar/projectgroep door gebruik te maken van de nieuwe wet: Voor wat, hoort wat.
- Boven genoemde punten komen zwart op wit en ondertekend via een notarieel opgestelde acte zodat afspraken bindend zijn. Ondertekend door projectontwikkelaar Arjan Verstoep, gemeente Lopik en bewoners van de VhdGw.

*Steeds zijn we bereid om als straat mee te denken in het gehele plan en stellen ons terughoudend op als het gaat om protest en bezwaar. Laten we even terug gaan naar de kern, waar het project mee is begonnen. Locatie Dorp 44 blijft vervallen, in het kader van het idee 'door de buurt voor de buurt' zien we graag heel Polsbroek opknappen. Het is ons verzoek om op Dorp 44 een oplossing te zien van de projectgroep voor de bouwval die daar staat. Graag refereer ik aan de huis aan huis brief: Ontwikkelingen Polsbroek 'Door de buurt, voor de buurt' van 22 juli 2013 onder kopje 'hoe nu verder' alinea 2
"Natuurlijk vraagt u zich af, nu de planlocatie is gewijzigd of de ingestorte boerderij aan Dorp 44 de van het dorp Polsbroek blijft ontsieren. Dat hopen wij niet een ook de gemeente heeft aangegeven positief mee te willen denken en mee te willen werken aan een alternatief plan (bijvoorbeeld 2 nieuwe woningen) op die locatie."

Wij hopen dat onze wensen duidelijk zijn, zo niet neemt u dan contact met ons op zodat wij het nader toe kunnen lichten.

Vriendelijke groet,

Jankees van de Dool

Wilma van de Dool - Spelt

Hermen van de Vlist

Elien van der Waal

Nico de Lange

Jenny de Lange

Teus Spijker

Francois Spijker - Spek

Tom Mac Lean

Corrien Mac Lean

André Verkerk

Margreet Maaijen

Ferry Beks

Tamara Staartjes

Arie de Heer

Suzanne de Heer

Bijlage:

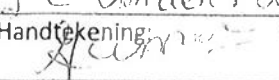
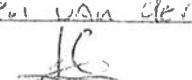
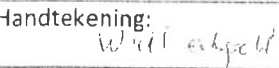
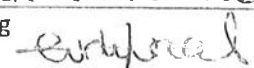
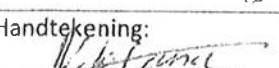
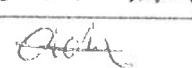
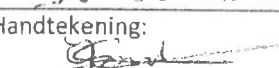
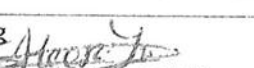
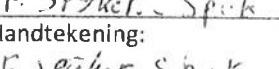
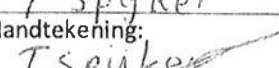
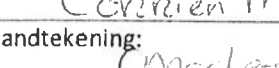
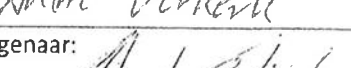
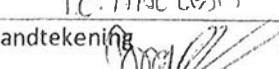
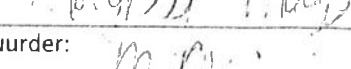
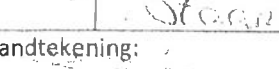
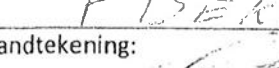
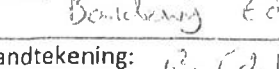
1. Handtekeningenlijst ondertekende personen van deze brief
2. Handtekeningenlijst akkoord gaan met 1 meter extra voortuin

Handtekeningenlijst ondertekende personen van deze brief

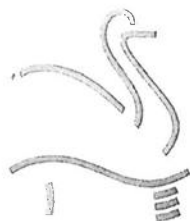
Vrijheer de Graeffweg 21	Vrijheer de Graeffweg 19
Naam: <i>[handwritten]</i>	Naam: <i>Vermeulen van der Grint</i>
Handtekening: <i>[handwritten]</i>	Handtekening: <i>[handwritten]</i>
Naam: <i>[handwritten]</i>	Naam: <i>[handwritten]</i>
Handtekening: <i>[handwritten]</i>	Handtekening: <i>[handwritten]</i>
Vrijheer de Graeffweg 17	Vrijheer de Graeffweg 15
Naam: <i>V. de Graeff</i>	Naam: <i>[handwritten]</i>
Handtekening: <i>[handwritten]</i>	Handtekening: <i>[handwritten]</i>
Naam: <i>[handwritten]</i>	Naam: <i>[handwritten]</i>
Handtekening: <i>[handwritten]</i>	Handtekening: <i>[handwritten]</i>
Vrijheer de Graeffweg 13	Vrijheer de Graeffweg 9
Naam: <i>Teus spijker</i>	Naam: <i>Tom Macleem</i>
Handtekening: <i>[handwritten]</i>	Handtekening: <i>[handwritten]</i>
Naam: <i>Frankolien spijker-spek</i>	Naam: <i>[handwritten]</i>
Handtekening: <i>[handwritten]</i>	Handtekening: <i>[handwritten]</i>
Vrijheer de Graeffweg 7	Vrijheer de Graeffweg 5
Naam eigenaar: <i>[handwritten]</i>	Naam: <i>[handwritten]</i>
Handtekening eigenaar: <i>[handwritten]</i>	Handtekening: <i>[handwritten]</i>
Naam huurder: <i>[handwritten]</i>	Naam: <i>[handwritten]</i>
Handtekening huurder: <i>[handwritten]</i>	Handtekening: <i>[handwritten]</i>

Handtekeningenlijst tuin 'Vrijheer de Graeffweg'

Door een handtekening op deze lijst te zetten verklaar je dat je het eens bent met de aanvraag van de verlening van de voortuin. Deze word dan 1 meter verlengd, zonder dat daar voor ons kosten aan verbonden zijn.

Vrijheer de Graeffweg 21	Vrijheer de Graeffweg 19
Naam: J. C. Voncken	Naam: Hermen van der Vlist
Handtekening: 	Handtekening: 
Naam: W. J. van der Vlist	Naam: E. J. van der Waal
Handtekening: 	Handtekening: 
Vrijheer de Graeffweg 17	Vrijheer de Graeffweg 15
Naam: N. J. Lange	Naam: C. J. de Heer
Handtekening: 	Handtekening: 
Naam: J. J. Smeets	Naam: S. J. de Heer
Handtekening: 	Handtekening: 
Vrijheer de Graeffweg 13	Vrijheer de Graeffweg 11
Naam: F. J. Spijker	Naam: J. J. van der Vlist
Handtekening: 	Handtekening: 
Naam: T. Spijker	
Handtekening: 	
Vrijheer de Graeffweg 9	Vrijheer de Graeffweg 7
Naam: Corrie MacLean	Naam eigenaar: Andre Verkerke
Handtekening: 	Handtekening eigenaar: 
Naam: T. C. MacLean	Naam huurder: J. J. van der Vlist
Handtekening: 	Handtekening huurder: 
Vrijheer de Graeffweg 5	Vrijheer de Graeffweg 3
Naam: T. Staanijis	Naam: M. J. van der Vlist
Handtekening: 	Handtekening: 
Naam: F. J. de K. S.	
Handtekening: 	
Vrijheer de Graeffweg 1	
Naam: B. J. de K. S.	
Handtekening: 	

Bijlage II: Ingekomen vooroverlegreacties



HOOGHEEMRAADSCHAP
**DE STICHTSE
RIJNLANDEN**

veilige dijken • droge voeten • schoon water

Gemeente Lopik
De heer Broeke
Postbus 50
3410 CB LOPIK

 GEMEENTE LOPIK	Ingekomen 14.08074		
	Case nr. S13.00011		
d.d. 17 JUN 2014			
CRG	INW	ROB	☒
Advies		t.k.n.	
B&W			
B. rg.			
B. ad			

Datum
16 juni 2014

Contactpersoon
B. T. Romp

Doorkiesnummer
(06) 1161 47 75

Uw brief d.d.

Uw kenmerk

Ons kenmerk
839677

Onderwerp
Vooroverlegreactie Dorp 66 Polsbroek

Bijlage(n)
--

Geachte heer Broeke,

U hebt ons, in het kader van het overleg artikel 3.1.1 van het besluit ruimtelijke ordening, het voorontwerpbestemmingsplan "Dorp 66 te Polsbroek" gestuurd. In het proces van de watertoets voor ruimtelijke plannen wordt in dit stadium een wateradvies van de waterbeheerder verlangd. In deze brief geven wij u ons advies.

Voorafgaand proces

Wij hebben op 3 februari 2014 een informeel advies gegeven aan de initiatiefnemers (ons kenmerk van onze notitie: 789765).

Onze conclusie

Wij adviseren positief over het plan. Wel vragen wij u aandacht voor onze twee opmerkingen (zie wateradvies). Het plan voldoet aan onze belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill principe". Dit principe houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. In het kort gaat het om:

- De versnelde afvoer van hemelwater tijdens piekbuien, door toename in verharding en het dempen van water, wordt voldoende gecompenseerd door de aanleg van (nieuwe) waterberging in het oppervlaktewater.
- Hemelwater vanaf de nieuwbouw wordt geloosd op het oppervlaktewater.

Wateradvies

Wij hebben geen opmerkingen ten aanzien van de regels.

Poldermolen 2
Postbus 550
3990 GJ Houten
T (030) 634 57 00
F (030) 634 59 99
post@hdsr.nl
www.destichtserijnlanden.nl



Verbeelding:

Op de verbeelding is de waterkering van het waterschap opgenomen met een dubbelbestemming waterstaat-waterkering. Hierbij is de begrenzing van de beschermingszone van de regionale waterkering aangehouden. In onze ogen is de grens van de waterstaatswerkzone voldoende om in een bestemmingsplan op te nemen.

U heeft dus een te groot gebied bestemt met de dubbelbestemming waterstaat-waterkering.

Toelichting:

In paragraaf 8.3 op bladzijde 23 van de toelichting staat beschreven hoe het hemelwater wordt afgevoerd. Schoon hemelwater wordt rechtstreeks geloosd en hemelwater van de terreinverharding wordt geïnfiltreerd. Infiltratie is in dit gebied niet mogelijk vanwege de hoge grondwaterstanden. Ik adviseer om dit te veranderen in: "het hemelwater dat van de terreinverharding afkomt, wordt via een bodempassage geloosd op het oppervlakte water".

Tot slot

Wij gaan ervan uit dat u ons blijft betrekken in het vervolgproces. Wij verzoeken u ons op de hoogte te stellen van het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan.

Heeft u nog vragen, dan kunt u contact opnemen met de heer Romp. U bereikt hem via telefoonnummer (06) 1161 47 75 of e-mail watertoets@hdsr.nl.

Met vriendelijke groet,
Dijkgraaf en hoogheemraden,
namens hen,

ir. C.J.M. van Vliet
hoofd afdeling Planvorming & Advies

Aan Burgemeester en wethouders
Van de gemeente Lopik
t.a.v. dhr. J. Broeke
Postbus 50
3410 CB Lopik

		Ingekomen 14.08.14
GEMEENTE LOPIK		Case nr. 513.00811
d.d. 26 JUN 2014		
ORG	INW	ROB ☒
		ROV
Advies		t.k.n.
B&W		
Burg.		
Raad		

PROVINCIE UTRECHT

VERZONDEN 25 JUNI 2014

DATUM 24 juni 2014
ZAAKKENMERK
NUMMER 80FFFE21
UW BRIEF VAN 14 mei 2014
UW NUMMER
BIJLAGE(N)

TEAM
REFERENTIE
DOORKIESNUMMER
FAX
E-MAILADRES
ONDERWERP

GRO
G.A. de Mello
030-2583732
030-2583139
gilbert.de.mello@Provincie-Utrecht.nl
Reactie voorontwerpbestemmingsplan
"Dorp 66 Polsbroek"

Geacht college,

In bovengenoemde mail heeft u ons de mogelijkheid geboden om te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan "Dorp 66 Polsbroek" van uw gemeente. Mede namens de andere provinciale afdelingen merk ik het volgende op.

I. Het provinciaal beleid

Het provinciaal ruimtelijk beleid is neergelegd in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS). In de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 (PRV), die op 5 maart 2013 in werking is getreden, zijn algemene regels opgenomen over de inhoud, toelichting of onderbouwing van onder meer bestemmingsplannen. Hiermee is beoogd de provinciale belangen te laten doorwerken naar het gemeentelijke niveau. Om deze belangen te borgen en te realiseren kunnen wij zo nodig het instrumentarium uit de Wro inzetten.

Bij de beoordeling van uw voorontwerpbestemmingsplan heb ik mij gebaseerd op eventuele strijdigheden met de provinciale ruimtelijke belangen.

II. Planbeoordeling

Het plan geeft ten aanzien van de volgende aspecten aanleiding tot het plaatsen van opmerkingen.

Plantoelichting

In paragraaf 3.2. *Planologische ontwikkeling: gebruik* wordt een omschrijving gegeven van de huidige situatie en activiteiten van het te verplaatsen agrarisch bedrijf. Voorts wordt gesteld dat voor de verplaatsing van het bedrijf een positief agrarisch advies is uitgebracht. In paragraaf 4. *Ruimtelijk Beleidskader* wordt in de laatste alinea gesteld dat het bestaande uit te breiden bouwperceel de maximale omvang van 1,5 ha niet zal overschrijden. Uit de plantoelichting blijkt niet wat de huidige omvang van het bouwperceel is, wat de omvang van de uitbreiding inhoudt en wat de omvang van het nieuw te vormen bouwperceel wordt. Ook kan niet worden beoordeeld in hoeverre hier nog sprake is van een reëel agrarisch bedrijf en wat het toekomstperspectief is. Wellicht zou dit uit het uitgebrachte agrarisch advies kunnen worden gelezen, doch dit advies is niet bij het plan gevoegd.

In de plantoelichting dient dit nader te worden onderbouwd.



Landschap

Met de uitplaatsing van het agrarisch bedrijf wordt een stedelijk ontwikkelingsproject mogelijk gemaakt waarbij woningbouw en enkele voorzieningen worden gerealiseerd die een bijdrage leveren aan de leefbaarheid van de kern Polsbroek. Daarnaast draagt de ontwikkeling bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit binnen de rode contour van de kern Polsbroek. Met deze binnenstedelijke ontwikkeling kan ik instemmen.

De uitplaatsing van het agrarisch bedrijf en de daarmee gepaard gaande vergroting van het buiten de rode contour gelegen agrarisch bouwperceel houdt in dat het nieuw te vormen bouwperceel ver het open landelijk gebied insteekt. Dit wordt mede veroorzaakt door het feit dat de, op grond van de Keur vereiste, watercompensatie wordt gerealiseerd door vergroting van de wetering ten noorden van het nieuw te vormen bouwperceel en het aanleggen van een extra waterpartij ten noordwesten ervan.

Uit landschappelijk oogpunt acht ik de vergroting (verbreding) van de bestaande wetering een aantasting van de kenmerkende eigenschappen van het gebied. Voor de vereiste watercompensatie dient dan ook naar een andere oplossing te worden gezocht, waarbij de specifieke landschappelijke kenmerken van de wetering in dit gebied niet worden aangetast.

Daarnaast merk ik op dat op het nieuw te vormen bouwperceel de mogelijkheid is opgenomen voor de bouw van twee agrarische bedrijfswoningen. Alle bestaande bij de kern Polsbroek en ten zuiden van de wetering gelegen agrarische bouwpercelen worden gekenmerkt door het feit dat ze onderdeel uitmaken van aangepijlde agrarische bouwpercelen, waarop de bouw van een bedrijfswoning niet is toegestaan.

Met de in het plan opgenomen bouwmogelijkheid voor twee bedrijfswoningen op de nieuw te vormen bouwpercelen wordt een precedent geschapen die ik zowel planologisch als uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening een niet aanvaardbare ontwikkeling acht. Als onderbouwing wordt in de plantoelichting volstaan met de melding dat het bedrijf op de huidige locatie ook al over twee bedrijfswoningen beschikt. Deze zijn echter gelegen binnen het stedelijk gebied van de kern Polsbroek. De noodzaak voor een tweede bedrijfswoning op het nieuw te vormen bouwperceel wordt niet onderbouwd en aangetoond.

Aan de bouwmogelijkheid voor de twee bedrijfswoningen kan ook invulling worden gegeven op een locatie binnen (aan de rand van) de rode contour. Bijvoorbeeld ter plaatse van de locatie met de bestemming "wonen (gestapeld max. 4 wooneenheden).

Hoewel op basis van het vigerende bestemmingsplan de mogelijkheid bestaat het ten zuiden van de wetering gelegen bouwperceel uit te breiden, dient gestreefd te worden naar het zoveel mogelijk beperken van de bouwperceeldiepte in het open gebied achter de wetering.

Ook het niet verbreden van de wetering ten noorden van het bouwperceel biedt de mogelijkheid het nieuwe bouwperceel meer in noordelijke richting te verschuiven waardoor de insteek in het open landelijk gebied zoveel mogelijk wordt voorkomen.

Samenvattend maak ik vooralsnog dan ook een voorbehoud ten aanzien van de landschappelijke aanvaardbaarheid van de in het plan opgenomen omvang van het nieuw te vormen agrarisch bouwperceel, de aantasting van de wetering en de opgenomen mogelijkheid voor de bouw van twee woningen in het gebied achter de wetering. Ik acht het noodzakelijk dat het plan op dit onderdeel wordt heroverwogen. Indien gewenst ben ik bereid tot nader overleg met u over dit planonderdeel.

Paragraaf 7.1 Ecologie

Gesteld wordt dat de locatie op voldoende afstand van beschermde natuurgebieden is gelegen en dat het bedrijf beschikt over een vergunning in de zin van de Natuurbeschermingswet. De toekomstige depositie van het bedrijf kan worden gesaldeerd met de huidige depositie. Op dit punt is op 28 februari 2014 een melding bij het bevoegde provinciaal gezag ingediend. Deze meldingsprocedure moet nog worden afgehandeld. Zodra bekend verzoek ik u het resultaat ook in de toelichting te vermelden.



Regels

Artikel 1 Begrippen

In de begripsbepalingen ontbreekt de definitie voor een agrarisch bouwvlak. Ik geef er de voorkeur aan daar de volgende definitie voor op te nemen:

Agrarisch bouwvlak:

Een aaneengesloten terrein, waarbinnen bedrijfsgebouwen, bijgebouwen, bedrijfswoning(en) met bijbehorend erf en tuin, andere bouwwerken zoals hooibergen, voersilo's, kuilvoerplaten, mestopslag, erfverharding, parkeervoorzieningen en erfbeplanting zijn geconcentreerd;

Artikel 6 Water

In het plan is de mogelijkheid opgenomen voor de aanleg van twee aanlegsteigers welke elk een oppervlakte mogen hebben van 12 m². Beide steigers bevinden zich buiten de bebouwde kom van de Wegenwet. Hierdoor vallen ze onder de reikwijdte van Landschapsverordening (Lsv) provincie Utrecht. Artikel 20 van de Lsv voorziet onder andere in een verbod op het maken van aanlegplaatsen. Op grond van de Lsv kan ontheffing worden verleend. De inschatting is echter dat gelet op de beoogde omvang geen ontheffing kan worden verleend. Het verdient dan ook aanbeveling in overleg met de provinciale afdeling VEH te bezien welke aanlegsteigers wel haalbaar zijn op deze locatie. Hierover kunt u contact opnemen met de hr. H. Heite tel. 06-11713930 of per mail herwin.heite@provincie-utrecht.nl.

III. Conclusie

Behalve de bovengenoemde opmerkingen over enkele specifieke aspecten in dit bestemmingsplan, geeft het plan vanuit de optiek van het provinciaal belang verder géén aanleiding tot verdere opmerkingen.

Ik verzoek u vriendelijk om in het verdere planproces op adequate wijze aan de geplaatste opmerkingen tegemoet te komen. Deze opmerkingen komen immers voort uit het door Provinciale Staten vastgestelde provinciaal ruimtelijk beleid waarvoor Gedeputeerde Staten zo nodig het instrumentarium van de Wro kunnen inzetten

Wanneer u nog vragen heeft of een nadere toelichting wenst op deze reactie, dan kunt u contact opnemen met G.A. de Mello van de afdeling Fysieke Leefomgeving. De contactgegevens vindt u in het briefhoofd.

Hoogachtend,

ir. M.J. Scheepstra
Teamleider Gemeentelijke Ruimtelijke Ontwikkeling