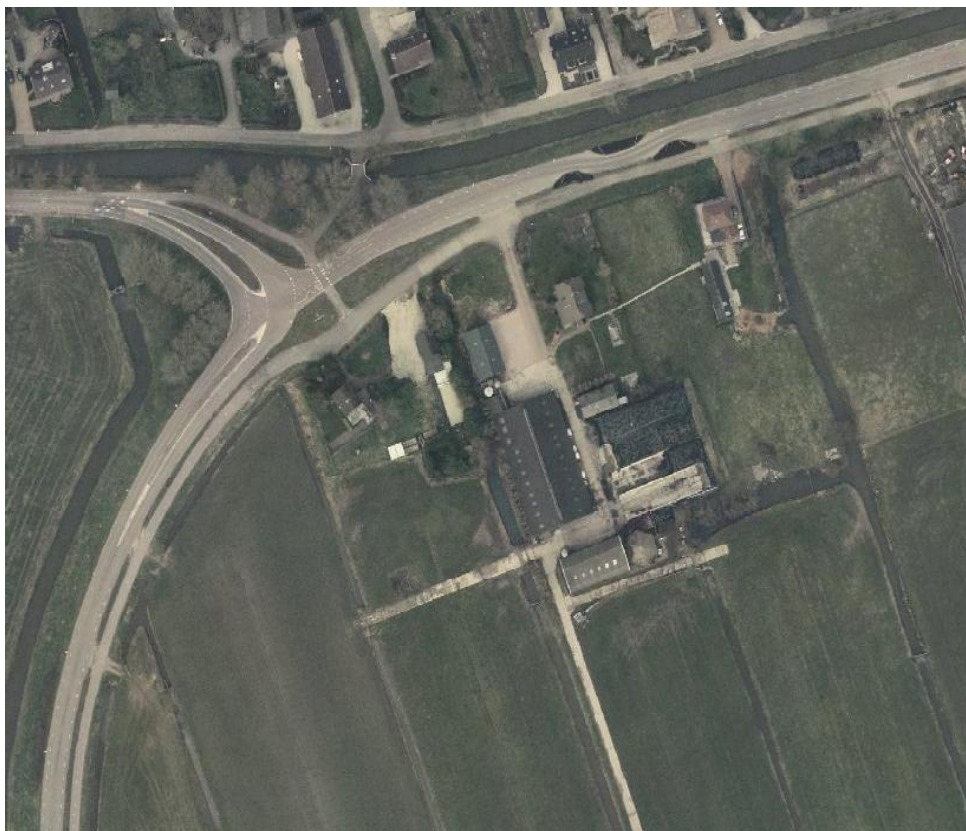


Wijzigingsplan “Boveneind ZZ 61 te Benschop”



Nota beantwoording van zienswijzen Staat van wijzigingen

Oktober 2011, collegebesluit; 11.17217

Inleiding

Het wijzigingsplan “Boveneind ZZ 61” te Benschap heeft in het kader van de vaststellingsprocedure in de periode van 15 september 2011 tot en met 26 oktober 2011 in ontwerp voor een ieder ter inzage gelegen. Tevens is het ontwerp wijzigingsplan gedurende deze periode digitaal raadpleegbaar geweest op de gemeentelijke website www.lopik.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Ontvankelijkheid

Gedurende de hiervoor genoemde termijn heeft de gemeente Lopik twee zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn verzonden en ontvangen binnen de gestelde termijn van zes weken. Deze zijn daarmee ontvankelijk.

In deel 1 “Nota beantwoording van zienswijzen” worden de naar voren gebrachte zienswijzen samengevat en beantwoord. Indien hieruit wijzigingen voortvloeien, dan zullen deze worden opgenomen in deel 2 “Staat van wijzigingen” waarin tevens de ambtshalve wijzigingen zijn opgenomen.

Beantwoording zienswijzen

Omdat beide zienswijzen inhoudelijk exact gelijk zijn zullen deze ook in deze Nota beantwoording van zienswijzen gelijktijdig beantwoord worden.

Deel 1

Nota beantwoording van zienswijzen

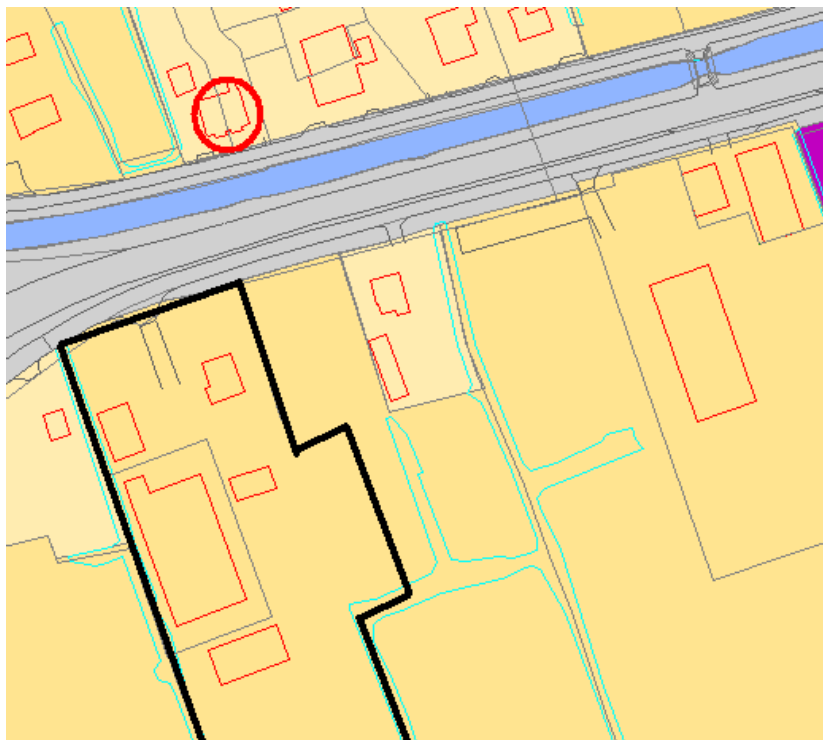
Zienswijzen

Samenvatting zienswijzen:

De appellanten zijn eigenaar van de woningen (twee-onder-één-kap-woning) aan de overzijde van het agrarisch bouwperceel aan de Boveneind NZ te Benschop. De appellanten dienen een zienswijze in tegen het wijzigingsplan omdat het bouwplan tot gevolg zal hebben dat de bestaande doorkijk naar de achterliggende polder niet langer mogelijk is. Dit gaat ten kosten van de kwaliteit, het groene karakter en de leefbaarheid in de linten van de gemeente Lopik en specifiek ter plaatse van het plangebied. De appellanten vrezen mede door de vermindering van uitzicht voor een waardedaling van woning. Daarnaast zal de leefbaarheid verslechteren door geuroverlast.

Beantwoording:

Het agrarisch perceel Boveneind ZZ 61 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.



afbeelding 1: Kadastrale situatie met agrarisch bouwvlak.

Het buitengebied van de gemeente Lopik is verdeeld in drie zones. Het plangebied is gelegen in zone 2, *primaire agrarisch gebied, grootschalig*. Deze zone betreft de komgebieden van de omgeving van Benschop. Deze zone wordt gekenmerkt door grondgebonden landbouw in een open landschap dat plaatselijk is verdicht door enkele fruitboomgaarden en opgaande beplanting. Het toekomstperspectief van deze zone is gericht op de ontwikkeling van grondgebonden landbouw.

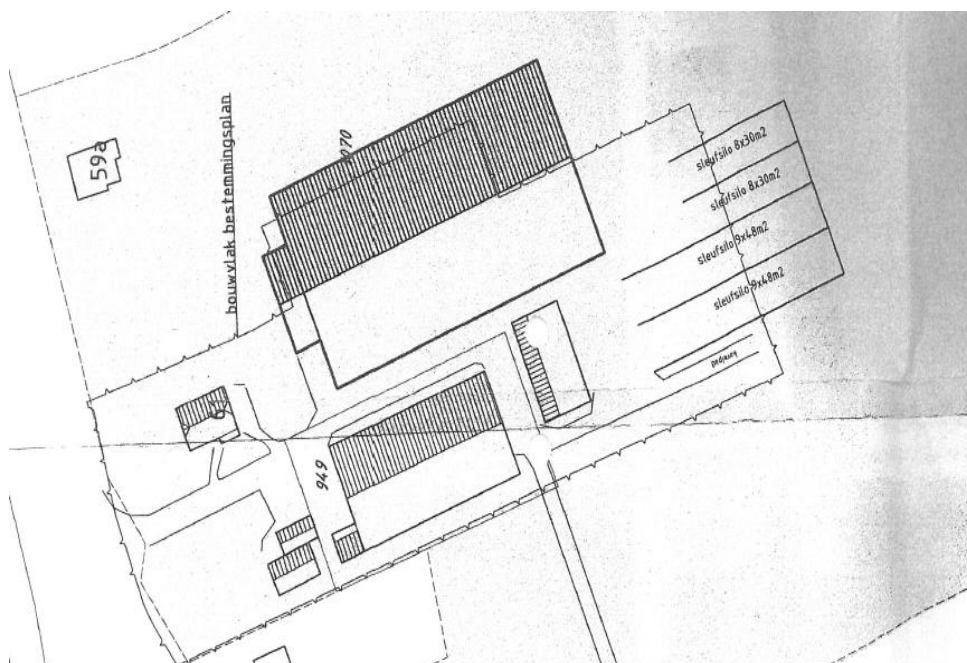
In tegenstelling tot de gebieden gelegen in zone 1, *agrarisch gebied met landschappelijke openheid*, is het beleid voor de zone waarin het perceel aan de Boveneind ZZ 61 te Benschop is gelegen niet gericht op het streven naar landschappelijke openheid. Het ruimtelijke beleid is juist gericht op het 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.

Om verdere ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven te kunnen realiseren zijn in het geldende bestemmingsplan Landelijk gebied diverse afwijkingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Wanneer een overschrijding van het bestaande bouwvlak groter is dan 500m² dan kan onder voorwaarden uitsluitend gebruik gemaakt worden van de wijzigingsbevoegdheid 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 bij voorkeur 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. Uit het advies van de Agrarische Beoordelingscommissie, kenmerk 11.038lp d.d. 8 april 2011, kan opgemaakt worden dat vergroting van het bouwvlak noodzakelijk wordt geacht voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering. Het door de initiatiefnemer gekozen staltype wordt beoordeeld als het meest doelmatige. De boogde stal wordt met deze inrichting vrij breed maar blijft, in relatie tot andere ligboxenstallen, in de lengte vrij kort. Met de beperkte lengte van de stal blijven de looplijnen kort, hetgeen als een belangrijk voordeel aan te merken is.

Ondanks het positieve advies van de Agrarische Beoordelingscommissie dient de gemeente Lopik de ruimtelijke gevolgen en vooral de gevolgen voor de landschappelijke karakteristiek in de overweging mee te nemen. Bij dit verzoek heeft het bestaande recht een belangrijke rol gespeeld. In het geldende bestemmingsplan is namelijk al een agrarisch bouwvlak opgenomen. De vorm van het bestaande bouwvlak maakt de zijdelingse uitbreiding van de bedrijfsbebouwing reeds mogelijk. Omdat de initiatiefnemer hier tot op heden nooit gebruik van heeft gemaakt, op dit deel van het bouwvlak zijn namelijk de bestaande sleufsilos gelegen, is er voor de appellanten altijd sprake geweest van bepaalde mate van vrij uitzicht op de achterliggende polder. Op afbeelding 2 is de relatie tussen het bestaande bouwvlak (gekartelde lijn) en het nieuwe bouwplan weergegeven. Het voorliggende wijzigingsplan maakt de beperkte zijdelingse overschrijding (vijf meter) van het bestaande bouwvlak mogelijk.



afbeelding 2: bouwplan ten opzichte van bestaande bouwvlak.

De gemeente Lopik heeft de “Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Lopik 2008” vastgesteld. Daardoor is het mogelijk om vaste afstanden van het Besluit landbouw milieubeheer te halveren. Volgens de “Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Lopik 2008” bedraagt de minimale afstand voor de geurbelasting van een veehouderij met minder dan 200 stuks melkrundvee ten opzichte van een geurgevoelig object in het buitengebied, 25 meter. De afstand tot het dichtstbijzijnde geurgevoelig object (de woning op het perceel Boveneind ZZ 59a) bedraagt circa 35 meter. Daarmee voldoet het bouwplan aan de minimale afstand zoals vastgesteld in de “Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Lopik 2008”.

De woningen van de appellanten zijn gelegen op een afstand van ruim 80 meter. Dit is op grotere afstand dan de minimaal vastgestelde afstand in zowel het Besluit Landbouw milieubeheer als de “Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Lopik 2008”. Het bouwplan voldoet hiermee aan de geldende wet- en regelgeving. Uiteraard kan de initiatiefnemer in dit geval niet meer dan 200 stuks vee houden. De initiatiefnemer is hiervan op de hoogte. Hier zal bij de vergunningverlening rekening gehouden worden.

De planontwikkeling op het perceel aan de Boveneind ZZ 61 te Benschop is, met inachtneming van de ingekomen zienswijzen en overwegende dat het geldende bestemmingsplan een zijdelingse uitbreiding reeds mogelijk maakt, dat het hier gaat om een beperkte zijdelingse overschrijding van het huidige bouwvlak, dat gelet op het geldende bestemmingsplan en het daarin opgenomen bouwvlak het doorzicht ter plaatse en het uitzicht van de appellanten reeds verder beperkt kan worden, dat het verzoek voldoet aan de voorwaarden gesteld aan de wijzigingsbevoegdheid in artikel 24 lid 6 van het geldende bestemmingsplan Landelijk gebied en gelet op het advies van Agrarische Beoordelingscommissie, ruimtelijk inpasbaar.

De initiatiefnemer heeft binnen het geldende bestemmingsplan al mogelijkheden om de agrarische bedrijfsbebouwing zijdelings uit te breiden. Daarmee zijn aspecten als landschappelijk inpasbaarheid, doorzichten, ruimtelijke karakteristiek en de mogelijke belemmering van uitzichten voor omwonenden minder van belang. Gelet op het advies van de Agrarische Beoordelingscommissie en het bepaalde in artikel 24 lid 6 van het geldende bestemmingsplan is een beperkte zijdelingse overschrijding van het bestaande bouwvlak gerechtvaardigd en de planontwikkeling ruimtelijk inpasbaar.

Conclusie:

De zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk. Gelet op de bovenstaande overwegingen zijn de zienswijzen ongegrond en leiden daarmee niet tot het wijzigen van de verbeelding van ontwerp wijzigingsplan.