



GEMEENTE
LOPIK

Nota van beantwoording zienswijzen.

Wijzigingsplan “Boveneind ZZ 43”.

Ontwerp.

Gemeente Lopik
Behoort bij collegebesluit, 14.03005 d.d. 18 maart 2014

Toelichting op de Nota van beantwoording zienswijzen ontwerp wijzigingsplan Boveneind ZZ 43 te Benschop

Op 30 oktober 2013 is het ontwerp wijzigingsplan Boveneind ZZ 43 ter inzage gelegd. Het plan heeft in het gemeentehuis van Lopik ter inzage gelegen en was te vinden op de gemeentelijke website. Daarnaast is het ontwerp 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.

Binnen deze termijn hebben wij twee (schriftelijke) zienswijzen ontvangen. In de voorliggende "Nota van beantwoording zienswijzen" zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. De zienswijzen zijn opgenomen in bijlage I van deze nota.

Gedurende dezelfde periode hebben de overlegpartners tevens de gelegenheid gekregen om een zienswijze in te dienen. De provincie Utrecht heeft schriftelijk (80EEE778, d.d. 11 november 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. 5 november 2013) aangegeven dat zij geen opmerkingen heeft ten aanzien van het plan. De reacties van de overlegpartners zijn opgenomen in bijlage II van deze nota.

Zienswijzen

De heer F.J.M. de Wit, woonachtig op het perceel Boveneind ZZ 45, en de heer W.C.J.J. de Haas, woonachtig op het perceel Boveneind ZZ 47. De zienswijzen zijn identiek en zullen daarom gelijktijdig beantwoord worden.

Samenvatting zienswijzen

De appellanten geven aan niet in te kunnen stemmen met een uitbreiding van het agrarisch bouwvlak. De appellanten zijn van mening dat het ter inzage gelegde wijzigingsplan niet voldoet aan de voorwaarden van artikel 24 lid 6 van het geldende bestemmingsplan "Landelijk gebied". Daarnaast voorziet het ter inzage gelegde wijzigingsplan Boveneind ZZ 43 niet in een besluit dat ziet in een goede ruimtelijke ordening omdat de binnen het bouwvlak gelegen (burger)woning op het perceel Boveneind ZZ 45, niet is aangeduid als zogenaamde "plattelandswoning". Daarnaast heeft de westelijke uitbreiding van het bouwvlak tot gevolg dat aan deze zijde ongewenste en onaanvaardbare bouwmogelijkheden voor agrarische bedrijfsbebouwing ontstaan.

Beantwoording

Algemeen

Vooropgesteld moet worden dat het hier om een zeer uitzonderlijke situatie gaat waarbij één van de zienswijzen is ingediend door een bewoner van een tot het agrarisch bouwvlak behorende bedrijfswoning. De betreffende woning, Boveneind ZZ 45, is bestemd als bedrijfswoning en gelegen binnen het agrarisch bouwvlak van het geldende bestemmingsplan "Landelijk gebied". In het voorliggende wijzigingsplan "Boveneind ZZ 43" is deze woning opnieuw opgenomen binnen het agrarisch bouwvlak.

Voor 1 januari 2013 was het feitelijk gebruik van een gebouw bepalend voor de mate van bescherming tegen negatieve milieueffecten, ongeacht of dat gebruik in overeenstemming is met de toegekende bestemming. Indien een bedrijfswoning werd bewoond door een burger, bracht dit met zich mee dat het gebouw bescherming geniet tegen nadelige milieueffecten. Voor het naastgelegen bedrijf gelden in dat geval striktere milieunormen, wat een belemmering kon vormen voor de bedrijfsvoering van die inrichting.

Op 1 januari 2013 is de "Wet plattelandswoningen" in werking getreden. Deze wet bevat diverse onderdelen. Zo wordt geregeld dat bij verschillende wetten het planologisch regime, en niet langer het feitelijk gebruik, bepalend wordt voor de bescherming die een gebouw of functie geniet tegen negatieve milieueffecten. Dit heeft ons inziens een positieve uitwerking op de huidige situatie van het agrarisch bedrijf. Het tweede onderdeel van de wet heeft specifiek betrekking op zogenoemde plattelandswoningen. Dat zijn (voormalige) agrarische bedrijfswoningen die door derden mogen worden bewoond. De wet regelt dat deze woningen niet worden beschermd tegen milieugevolgen van het bijbehorende bedrijf.

1. Onjuiste procedure: plan voldoet niet aan de voorwaarden van artikel 24 lid 6

De appellanten claimen dat de in artikel 24 lid 6 opgenomen wijzigingsbevoegdheid zich slechts beperkt tot het vergroten van een (bestaand) bouwvlak en niet de bevoegdheid omvat om de vorm en afmeting van een bestaand bouwvlak te wijzigen. Omdat het voorliggende wijzigingsplan niet uitsluitend voorziet in het vergroten van het bestaande bouwvlak maar ook in een wijziging (plaatselijke verkleiningen) van een bestaand agrarisch bouwvlak kan volgens appellanten geen toepassing gegeven worden aan artikel 24 lid 6 van het geldende bestemmingsplan.

In het geldende bestemmingsplan wordt in artikel 24 lid 6 aangegeven:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de in de doeleindenomschrijving bedoelde gronden te wijzigen ten behoeve van het vergroten van een bouwvlak met de bestemming Agrarische doeleinden.

In tegenstelling tot wat appellanten claimen beperkt de wijzigingsbevoegdheid zich niet uitsluitend tot het vergroten van het (bestaande) bouwvlak. De wijzigingsbevoegdheid voorziet in het wijzigen van de bestemming ten behoeve van het vergroten van het bouwvlak met de bestemming Agrarische doeleinden (A). Hieruit kan je afleiden dat je ook ter plaatse van het bestaande bouwvlak, waar de gronden tevens bestemd zijn als Agrarische doeleinden (A), de bestemming mag wijzigen mits het geheel ten behoeve van een uitbreiding van het bouwvlak is.

In de wijzigingsbevoegdheid is niet, zoals appellanten claimen, opgenomen dat de vorm en afmeting van het bestaande bouwvlak gerespecteerd moet worden. Dit zou ook niet in overeenstemming met de onderliggende bedoeling van deze wijzigingsbevoegdheid zijn, welke gericht is op het bevorderen van het doelmatig en toekomstbestendig functioneren van agrarische bedrijven. Alvorens medewerking te kunnen verlenen zal inzicht verkregen moeten worden in de agrarische noodzaak, zal zorg gedragen moeten worden voor een goede landschappelijke inpassing en moet uitgesloten worden dat omliggende (agrarische) bedrijven hier geen hinder van ondervinden.

2. *Wijzigingsplan voldoet niet aan de voorwaarden van artikel 24 lid 6 a, d en e.*

De appellanten zijn van mening dat de uitbreiding van het bouwvlak in westelijke richting niet noodzakelijk is maar slechts een door de aanvrager gewenste omstandigheid en dat daarmee niet voldaan wordt aan artikel 24 lid 6 onder a.

Het bestemmingsplan "Landelijk gebied" schrijft onder artikel 24 lid 6 voor:

- a. *dat van de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend gebruik gemaakt mag worden, indien de vergroting van het bouwvlak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of ontwikkeling noodzakelijk is;*
- b. *een verzoek om toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid wordt ter toetsing voorgelegd aan de agrarisch deskundige betreffende de vraag of aan het gestelde onder a van dit voorschrift wordt voldaan.*

De appellanten betrekken in hun zienswijze de noodzaak van de uitbreiding alleen op de westelijke zijdelingse uitbreiding van het bouwvlak terwijl de vraag met betrekking tot de agrarische noodzaak van de uitbreiding betrekking dient te hebben op het gehele plan. Al in 2012 heeft de gemeente Lopik het plan ter toetsing voorgelegd aan de Agrarische beoordelingscommissie (Abc).

Op dat moment was er nog sprake van een plan waarbij de nieuw te bouwen stal, ten westen en volledig naast het bestaande bouwvlak gerealiseerd zou worden. Na een zeer langdurig traject (vanaf 2011) van gesprekken, adviezen en overleg met de Provincie Utrecht heeft ons college van burgemeester en wethouders op 18 december 2012 besloten geen medewerking te verlenen aan dit plan. Het verlenen van medewerking aan een dergelijke zijdelingse overschrijding van het agrarisch bouwvlak zou een breuk betekend hebben met het geldende gemeentelijk ruimtelijk beleid met een te grote landschappelijke impact. Dit terwijl de Agrarische beoordelingscommissie deze uitbreiding in haar advies van 8 augustus 2012 (kenmerk 12. 087 lp) als meest doelmatig omschrijft.

In het advies van 2012 omschrijft de Abc:

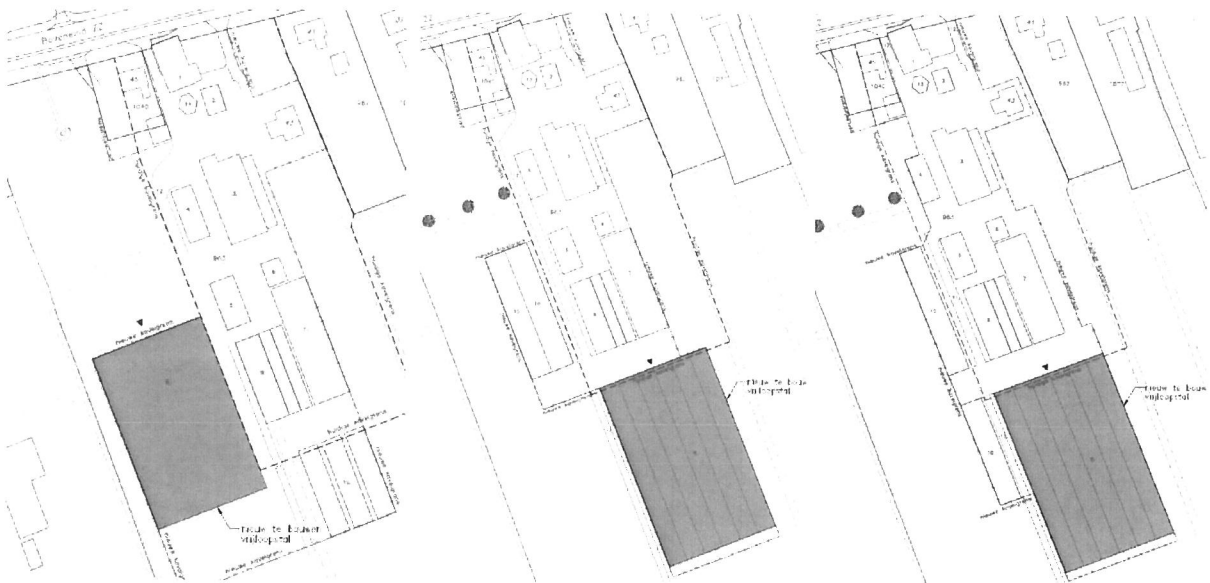
De bestaande ligboxenstal voldoet niet meer als stalling voor melkvee; daarnaast is er onvoldoende mestopslagcapaciteit op het bedrijf. Om de twee bedrijfsopvolgers voldoende perspectief te bieden, wil het bedrijf ook groeien in melkkoeien en daarom een zogenaamde vrijloopstal bouwen. De familie De Wit heeft gekozen voor een vrijloopstal omdat zij met dit staltype, passend bij de biologische bedrijfsvoering, een optimaal welzijn voor de dieren voor ogen heeft. De koeien hebben de ruimte en lopen vrij rond op een compostbodem; voor het welslagen van dit systeem is van belang dat de koeien schoon blijven en dat vereist een schone, droge bovenlaag. Er wordt op dit punt nog veel onderzoek verricht en geëxperimenteerd. Feit is wel dat deze methode diervriendelijk is en dat qua gezondheid goede resultaten worden geboekt. De te bouwen vrijloopstal voor de melkkoeien beslaat een oppervlakte van ca. 3.500 m²; aan de kop van het gebouw wordt de melkruimte gecreëerd met daarachter de grote loop- en ligruimte (per dier is daarvoor ca. 15 m² beschikbaar) met overlangs aan weerszijde een put van 4 m breed met een voerhek. Dit geheel vraagt relatief veel ruimte; daarvoor is het huidige bouwblok ontoereikend. De gekozen plek is ten opzichte van de overige bebouwing en het grasland de meest optimale locatie. Daarbij is ook rekening gehouden met meer ruimte voor ruwvoeropslag; het ruwvoer zal in de nieuwe situatie toenemen omdat er meer voer nodig voor de grotere veestapel.

Het gaat hier om een biologische melkveehouderij, en daarmee bijzondere bedrijfsvoering in de Lopikerwaard, dat in de gelukkige omstandigheid verkeerd om zelfs twee bedrijfsopvolgers te hebben. Er is gekozen voor een bijzonder staltype, passend bij de bedrijfsvoering, met oog voor dierenwelzijn maar, mede daardoor, met een groter ruimtebeslag. Om dit type bedrijfsvoering ontwikkelingskansen te bieden is uitbreiding noodzakelijk.

In 2012 adviseerde de Abc al dat uitbreiding van het bouwvlak noodzakelijk is voor een doelmatige en toekomstigbestendige bedrijfsvoering. Vanwege grote landschappelijke bezwaren is geen vervolg gegeven aan dit plan. In het advies van 6 mei 2013 (kenmerk 13 060 lp) gaat de Abc in op de agrarische noodzaak van het gewijzigde plan zoals is uitgewerkt in voorliggend wijzigingsplan "Boveneind ZZ 43". In dit advies verwijst de Abc ook naar het eerdere advies.

Ondanks dat het plan is gewijzigd blijft de agrarische noodzaak voor uitbreiding van het bouwvlak onveranderd. Ook in haar advies van 2013 concludeert de Abc dat uitbreiding van het bouwvlak noodzakelijk is voor een doelmatige en toekomstbestendige bedrijfsvoering. Daarbij wordt tevens aangegeven dat nu de situering van de vrijloopstal aan de westzijde niet tot de mogelijkheden behoort, de beoogde situering achter de bestaande bebouwing de meest logische plaats is. Ook de situering van de sleufsilo's wordt door de Abc als optimaal bestempeld en draagt bij aan doelmatige bedrijfsvoering omdat de afstand tot de stal zo kort mogelijk is, de sleufsilo's dicht bij elkaar liggen voor efficiënt gebruik, goed bereikbaar zijn en buiten het koeverkeer liggen.

Een vergroting van het bouwvlak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is gelet op de beleids-uitgangspunten, de karakteristiek van de zone waarin het plangebied is gelegen, het toekomstperspectief zoals vastgesteld voor deze zone en gelet op de advisering van de Abc gerechtvaardigd. Het ruimtelijke beleid in dit deel van de gemeente is vooral gericht op de ontwikkelingskansen van agrarische bedrijven.



Plan 2012 (links), Plan voorontwerp 2013, Plan ontwerp 2014

Het bestemmingsplan "Landelijk gebied" schrijft onder artikel 24 lid 6 voor:

- d. *dat de vergroting van bouwvlakken in beginsel dient plaats te vinden aan de achterzijde van het bestaande bouwvlak. Indien dit niet mogelijk is, wordt het verzoek ter toetsing voorgelegd aan de agrarische deskundige, omtrent de vraag of een andere uitbreidingsrichting vanuit bedrijfmatige, milieu- of dierenwelzijnoverwegingen noodzakelijk is.*

De situering van de nieuwe sleufsilo's zorgen voor een zijdelingse overschrijding. Ten aanzien van de situering van de sleufsilo's stelt de Abc in 2013 het volgende;

"De sleufsilo's zijn eveneens optimaal gesitueerd en liggen buiten het koeverkeer. Tevens zijn de sleufsilo's zowel vanaf de weg als vanaf het kavelpad goed bereikbaar. Voorts is de ligging van de sleufsilo's bij elkaar efficiënt voor het laden van de voerwagen en zijn de lijnen naar de stal zo kort mogelijk, waardoor het erf tijdens het voeren niet wordt vervuild."

“De bestaande sleufsilo's (nummer 9) en de nieuw silo's (nummer 10) zijn met de open zijde naar achter gesitueerd en grenzen aan het voerplein (de ruimte tussen de nieuwe stal en de sleufsilo's). Dit plein is nodig als manoeuvreerruimte voor vrachtwagens en landbouwmachines, wanneer de silo's worden gevuld en voerwagens worden geladen. Teneinde onnodig heen en weer rijden te voorkomen, is het van belang dat alle voeropslagruimten op hetzelfde plein uitkomen. In de voorgenomen situatie fungeert het betreffende plein als centrale plek, waar de voerwagen geplaatst wordt en vervolgens met een trekker of shovel wordt volgeladen.”

Bij de adviesvraag is tevens aan de Abc gevraagd of de situering van de sleufsilo's op de kavel achter de bedrijfswoning op problemen voor de bedrijfsvoering stuit. De Abc zegt daarover het volgende;

“Wanneer de sleufsilo's op de kavel achter de bedrijfswoning worden gesitueerd, levert dat problemen op voor de bedrijfsvoering om de volgende redenen. Er zal dan kruisend verkeer zijn, doordat er dan enerzijds verkeer vanaf de weg naar de stal (zoals RMO) is en anderzijds verkeer (zoals graswagens tijdens de oogst) is vanaf het kavelpad en langs de voorzijde van de stal naar de sleufsilo's. Voorts wordt bij het dagelijks uithalen van het ruwvoer en laden van de voerwagen de schone aanrijroute bevuild met gemorst voer. Dit betekent dat er meer tijd nodig zal zijn om het erf schoon te houden. Ook zal er meer met voer naar de voerwagen gereden moeten worden, omdat de silo's dan niet dicht bij elkaar liggen”

Gelet op het advies van Abc zien wij geen aanleiding om aan te nemen dat de situering van de sleufsilo's om een andere reden gekozen is dan vanuit het oogpunt van een doelmatige en toekomstbestendige bedrijfsvoering. Temeer ook omdat in het advies van de Abc wordt gewezen op de nadelen van een andere situering en de noodzakelijke voorwaarden voor een doelmatige bedrijfsvoering. De Abc beoordeelt de locatiekeuze voor de nieuwe stal als logisch en de plaats van de sleufsilo's als optimaal. De zienswijze geeft geen aanleiding om van dit standpunt af te wijken.

Het bestemmingsplan “Landelijk gebied” schrijft onder artikel 24 lid 6 voor:

e. dat voor de landschappelijke inpassing verwezen wordt naar de Beschrijving in Hoofdlijnen.

Appellanten claimen dat de westelijke uitbreiding van het bouwvlak evident in strijd is met het gemeentelijk beleid met betrekking tot landschappelijke inpassing. In de Nota beantwoording inspraak- en overleg zijn we al ingegaan op deze bewering. Het antwoord wordt hier herhaald.

Het agrarisch perceel Boveneind ZZ 43 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 bedrijfsgebouwen opgericht worden. Op de onderstaande afbeelding is het bestaande bouwvlak in het zwart weergegeven. De woningen van appellanten zijn rood omcirkeld. Daarbij valt op dat de woning van de heer F.J.M. de Wit (Boveneind ZZ 45) is gelegen binnen het bestaande agrarische bouwvlak van de initiatiefnemer. De woning op het perceel Boveneind ZZ 47 betreft tevens een bedrijfswoning. Op het achterliggende terrein exploiteert de heer W.C.J.J. de Haas zijn caravanstalling.



Bestaand bouwvlak

Net als de appellanten hecht ook de gemeente Lopik veel belang aan het behoud en waar mogelijk versterken van de landschappelijke en natuurlijke waarden in het buitengebied. Doorzichten naar het achterliggende landschap spelen een belangrijke rol bij de beleving van het landelijk gebied in onze gemeente. Maar ook in het buitengebied van Lopik is per gebied sprake van onderling verschillende kwaliteiten en waarden. Deze gebieden hebben elk hun eigen toekomstperspectief en beleidsuitgangspunten.

Zoals aangegeven in de toelichting van het ontwerpwijzigingsplan ligt het plangebied in zone 2, gekenmerkt als *“primair agrarisch gebied, grootschalig”*. In tegenstelling tot zone 1, *“agrarisch gebied met landschappelijke openheid”* is het beleid in dit gebied niet primair gericht op het streven naar landschappelijke openheid en het behoud van aan openheid gebonden natuurwaarden. In de zone waar het plangebied deel van uit maakt is het beleid vooral gericht op de ontwikkeling van agrarische activiteiten en nevenfuncties bij agrarische bedrijven. Beleidsmatig heeft de gemeente Lopik daarmee de afweging gemaakt om in deze zone de ontwikkeling van agrarische bedrijfsactiviteiten voorop te stellen. Deze afweging sluit aan bij het geldend provinciaal ruimtelijk beleid. In het provinciaal beleid, 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.

Het ruimtelijk beleid is 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. Dat blijkt ook wel uit de totstandkoming van het ontwerpwijzigingsplan. In het verleden is diverse malen medewerking verleend aan een beperkte zijdelingse overschrijding van een agrarisch bouwvlak. In die situaties bleef de oorspronkelijke verkavelingstructuur en het karakter van het open landschap voldoende gewaarborgd. Bij het plan uit 2012 kon het karakter van het landschap niet voldoende gewaarborgd worden. Na het voorontwerpwijzigingsplan is na overleg met appellanten en de Provincie Utrecht de zijdelingse overschrijding verder terug gebracht.



Nieuw bouwvlak op luchtfoto en vooraanzicht Boveneind ZZ 45 te Benschoop

Wij stellen ons in redelijkheid op het standpunt dat het hier slechts gaat om een beperkte zijdelingse overschrijding van het bouwvlak en er, mede gelet op de beleidsuitgangspunten, geen sprake is van een onevenredige en daarmee onaanvaardbare aantasting van de landschappelijke karakteristiek. Daarbij wordt tevens in overweging genomen dat een groot deel van het doorzicht behouden blijft, de afstand tot de openbare weg en de woningen van omwonenden groot is, de zijdelingse uitbreiding van de openbare weg grotendeels achter de erfinrichting van het perceel Boveneind ZZ 45 is gelegen, de zijdelingse uitbreiding benut wordt voor de oprichting van sleufsilos (beperkte bouwhoogte) en het wijzigingsplan is voorzien van een door de landschapscoördinator goedgekeurd beplantingsplan.

3. De woning Boveneind ZZ 45 dient de aanduiding "plattelandswoning" te krijgen.

Appellanten stellen in de zienswijzen dat bij de herziening van het bestemmingsplan het college en de raad ook de wettelijke verplichting hebben om de woning op het perceel Boveneind ZZ 45 te voorzien van een aanduiding "plattelandswoning". Het voorliggende plan betreft een wijzigingsplan voortkomend uit de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 24 lid 6 van het bestemmingsplan "Landelijk gebied". Appellanten zijn van mening dat het verzoek van de initiatiefnemer niet voldoet aan de voorwaarden behorende bij de wijzigingsbevoegdheid en dat daarom een onjuiste procedure wordt gevoerd. Gelet op het voorgaande stellen wij dat het verzoek wel voldoet aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid en dat terecht toepassing gegeven wordt aan de wijzigingsprocedure. Het aanduiden van de woning op het perceel Boveneind ZZ 45 valt niet binnen de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Landelijk gebied" en maakt geen onderdeel uit van het voorliggende verzoek dat uitsluitend gericht is op het agrarisch bouwvlak en waarbij de initiatiefnemer de woning op het perceel Boveneind ZZ 45 niet in eigendom heeft.

Het bestemmingsplan "Landelijk gebied" is vastgesteld ver voor de introductie van de "plattelandswoning". Bij de actualisatie van het bestemmingsplan "Landelijk gebied" (werkzaamheden gepland 2015-2017) zal wel rekening gehouden moeten worden met deze wetswijziging. Ingevolge het nieuwe artikel 1.1a Wabo kan het bevoegd gezag van de gemeente bepalen dat een (voormalige) agrarische bedrijfswoning (tevens) door een niet-agrariër mag worden bewoond. Dat dit is toegestaan, moet duidelijk blijken uit de regels van een nieuw bestemmingsplan of de omgevingsvergunning waarmee van het bestemmingsplan wordt afgeweken. Deze plattelandswoningen worden vervolgens op grond van artikel 1.1a Wabo van rechtswege beschouwd als een onderdeel van de nabijgelegen inrichting, zodat de woning niet wordt beschermd tegen milieugevolgen van die inrichting. Naast de Wabo, zijn ook de Wet geurhinder en veehouderijen en de Wet geluidhinder in soortgelijke zin aangepast.

De wetswijziging zal voor het overgrote deel van de opstallen en gronden in Nederland geen consequenties hebben, omdat die worden gebruikt in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. In de voorliggende situatie kan de eigenaar van de woning op het perceel Boveneind ZZ 45 ingevolge artikel 1.1a zelf een verzoek voor de aanduiding/bestemming plattelandswoning indienen. De actualisering van het bestemmingsplan "Landelijk gebied", als het echt gaat om een herziening van het bestemmingsplan, zal de gemeente in ieder geval een afweging moeten maken in deze casus en in soortgelijke situaties.

4. Op de plankaart dient ter plaatse van de westelijke zijdelingse uitbreiding tenminste zijn voorzien van de nadere aanduiding "maximale bouwhoogte 2,50 meter".

Na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is het gebruikelijk dat voor het nieuw vastgestelde wijzigingsplan voortkomend uit de wijzigingsbevoegdheid de bouwregels gelden zoals opgenomen in bestemmingsplan "Landelijk gebied". Dus na vaststelling van het voorliggende wijzigingsplan geldt ook ter plaatse van de westelijke zijdelingse uitbreiding een maximale goothoogte van 4,5 m en een maximale bouwhoogte van 10 m met een mogelijkheid om van deze hoogten af te wijken. Appellanten claimen dat dit leidt tot een onaanvaardbare verdichting van het bebouwingslint. In het voorgaande hebben wij al aangegeven dat het hier slechts gaat om een beperkte zijdelingse overschrijding van het bouwvlak en er, mede gelet op de beleidsuitgangspunten, geen sprake is van een onevenredige en daarmee onaanvaardbare aantasting van de landschappelijke karakteristiek.

Daarbij moet gezegd worden dat de westelijke zijdelingse uitbreiding bedoeld is voor het realiseren van de nieuwe sleufsilo's welke doorgaans een maximale bouwhoogte van 2,50 meter hebben. De initiatiefnemer is verplicht om binnen het bouwvlak sleufsilo's op te richten. De sleufsilo's zijn noodzakelijk voor de bedrijfsvoering en moeten dus gerealiseerd worden. Wanneer de initiatiefnemer ter plaatse van de westelijke zijdelingse uitbreiding andere bouwwerken realiseert zullen elders de sleufsilo's gerealiseerd moeten worden. Gelet op het advies van de Abc is het met het oog op de bedrijfsvoering niet aannemelijk dat de initiatiefnemer er voor kiest om zijn sleufsilo's elders te realiseren en ter plaatse andere, hogere bebouwing op te richten. Daarnaast is er binnen het vast te stellen bouwvlak onvoldoende ruimte voor het verplaatsen van dergelijke sleufsilo's en is verdere vergroting dan 1,5 ha niet mogelijk binnen het geldend gemeentelijke beleid. Daarbij is er ook nog een technische beperking. Eén van de sleufsilo's is gesitueerd direct naast de nieuwe vrijloopstal. Vanwege de noodzakelijke ventilatie van de stal is het niet aannemelijk dat de initiatiefnemer ter plaatse van deze sleufsilo een hoog bouwwerk zal oprichten. Wij zien geen aanleiding om af te wijken van bouwhoogten die gelden voor agrarische bouwvlakken.

Bijlage I: Zienswijzen

W.C.J.J de Haas,
Boveneind Zuidzijde 47,
3405 AN Benschop.

Aan het College van Burgemeester en wethouders van de Gemeente Lopik,
Postbus 50,
3410 CB Lopik.

bo
g/12

		Ingekomen 13.19006
GEMEENTE LOPIK		Case nr. 813.61402
d.d. - 9 DEC 2013		
ORG	INW	ROB ☒
Advies		I.k.n.
B&W		
Burg.		
Raad		

Betreft: **Zienswijze** gericht tegen het Ontwerpwijzigingsplan "Boveneind ZZ 43" te Benschop.

Benschop: 6 december 2013.

Geachte College,

In het kader van het, vanaf 30 oktober tot en met 10 december 2013 ter inzage gelegde **Ontwerp wijzigingsplan "Boveneind ZZ 43"** te Benschop, stelt u belanghebbenden in de gelegenheid daaromtrent schriftelijk zijn of haar zienswijze aan u kenbaar te maken. Hierbij maakt ondergetekende de heer W.C.J.J. de Haas, wonende op en eigenaar van het perceel Boveneind Zuidzijde 47, 3405 AN Benschop, als direct belanghebbende in kwestie, van de geboden gelegenheid gebruik om schriftelijk zijn zienswijze met betrekking tot het ter inzage gelegde wijzigingsplan tijdig aan u kenbaar te maken.

Eerder, te weten op 18 augustus 2013, heeft ondergetekende bij uw college een schriftelijk gemotiveerde inspraakreactie kenbaar gemaakt. De inhoud van de eerder ingediende reactie wordt hierbij als onverkort herhaald en ingelast aangemerkt en maakt daarmee tevens deel uit van deze zienswijze.

Ondergetekende kan zich gelet op de volgende, hieronder genoemde, redenen niet verenigen met het ter inzage gelegde ontwerpwijzigingsplan:

1. Het ter inzage gelegde wijzigingsplan Boveneind ZZ 43, respectievelijk de gevolgde procedure voldoet niet aan voorwaarden die op grond van artikel 24, lid 6 daaromtrent worden gesteld. Er kan in kwestie daarom geen gevolg gegeven worden aan toepassing van de, aan burgemeester en wethouders gegeven, wijzigingsbevoegdheid. Om medewerking aan het plan te kunnen verlenen is daarom in elk geval een uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure respectievelijk een zelfstandige partiële herziening van het bestemmingsplan, met besluitvorming door de Raad van de gemeente Lopik, noodzakelijk.
2. Het ter inzage gelegde wijzigingsplan Boveneind ZZ 43 voldoet eveneens niet aan de voorwaarden zoals gesteld in artikel 24, lid 6, onder de leden a, d en e.
3. Het ter inzage gelegde wijzigingsplan Boveneind ZZ 43, voorziet gelet op het ontbreken van de vereiste rechtszekerheid niet in een besluit dat ziet op een goede ruimtelijke ordening nu de, binnen hetzelfde agrarische bouwvlak gelegen, (burger)woning op het perceel Boveneind Zuidzijde 45, niet is aangeduid als zogenaamde "plattelandswoning" als bedoeld in het Staatsblad 493 (Wet van 12 juli 2012 tot wijziging van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en enkele andere wetten om de planologische status van gronden en opstallen bepalend te laten zijn voor de mate van milieubescherming alsmede om de positie van agrarische bedrijfswoningen aan te passen).

4. Als gevolg van de, aan de westzijde gelegen, vergroting van het agrarisch bouwvlak, ontstaan daar ongewenste en onaanvaardbare bouw mogelijkheden voor agrarische bedrijfsbebouwing tot een hoogte van 10 respectievelijk zelfs 12 m. Op betreffende strook dient daarom ten minste te worden voorzien in een nadere aanduiding op de plankaart "maximale bouwhoogte 2,50 m".

Ter toelichting op voorstaande het volgende:

Ad 1: Onjuiste procedure, uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure / zelfstandige partiële bestemmingsplan herziening vereist.

Op grond van artikel 24 lid 6 van het geldende bestemmingsplan zijn burgemeester en wethouders (slechts) bevoegd de bestemming van de in doeleindenomschrijving bedoelde gronden te wijzigen ten behoeve van het vergroten van een bouwvlak met de bestemming agrarische doeleinden (A), met dien verstande dat op grond van artikel 24, lid 6 sub c, het bouwvlak mag worden vergroot tot een maximum van 1,5 ha. Voornoemde bevoegdheid van burgemeester en wethouders voorziet en beperkt zich daarmee slechts in een bevoegdheid om een (bestaand) bouwvlak te vergroten en niet in de bevoegdheid om de vorm en afmeting van een bestaand bouwvlak te wijzigen. Nu het voorliggende plan niet alleen voorziet in een vergroting van het bouwvlak maar tevens in een wijziging (plaatselijke verkleiningen) van een bestaand agrarische bouwvlak kan primair derhalve ook geen toepassing worden gegeven aan de in artikel 24, lid 6 van het geldende bestemmingsplan opgenomen bevoegdheid. Wanneer daarentegen de 'verkleiningen' buiten beschouwing zouden worden gelaten ontstaat een bouwvlak met een oppervlakte dat ruim groter is dan de maximaal toegestane 1,5 ha waardoor eveneens niet aan de gestelde voorwaarde wordt voldaan. Medewerking kan dan wellicht uitsluitend nog verleend worden op basis van een zelfstandige uitgebreide uniforme voorbereidingsprocedure, welke dient te zijn voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing en alle daarbij behorende overige aspecten en onderzoeken. Op basis van voorstaande is ondergetekende daarom primair van mening dat de tot op heden doorlopen procedure / het voorliggende ontwerp wijzigingsplan aantoonbaar en evident in strijd is met de wet algemene bepalingen omgevingsrecht en alleen daarom al geen medewerking aan het plan kan worden verleend.

Ad 2: Wijzigingsplan voldoet ook niet aan artikel 24, lid 6, onder de leden a, d en e van het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

Op grond van artikel 24, lid 6 van het geldende bestemmingsplan kan burgemeester en wethouders, slechts medewerking verlenen aan een vergroting van een bouwvlak indien expliciet voldaan is aan de onder sub a t/m h van genoemd artikel opgesomde voorwaarden.

Op grond van artikel 24, lid 6 onder a mag van de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend gebruik worden gemaakt indien deze vergroting noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering of bedrijfsontwikkeling. Zoals ontegenzeggelijk niet alleen uit het antwoord van het college op de ingediende inspraakreactie maar tevens uit de eigendomssituatie blijkt is de uitbreiding van het bouwvlak in westelijke richting niet (strikt) noodzakelijk doch slechts een door aanvrager gewenste omstandigheid. In kwestie wordt daarmee niet meer voldaan aan de expliciete voorwaarde om medewerking te kunnen verlenen aan het wijzigen van het bouwvlak in westelijk richting. Dit is des te meer van betekenis nu, binnen het bestaande agrarische bouwvlak aan de oostzijde van het perceel ruim voldoende en andere bruikbare mogelijkheden zijn om de sleufsilo's te realiseren zonder dat daarvoor het bouwvlak uitgebreid dient of hoeft te worden.

Op grond van artikel 24, lid 6 onder sub d wordt dan ook niet zonder reden vermeld dat vergroting van bouwvlakken in beginsel plaats dient te vinden aan de achterzijde van het bestaande bouwvlak.

Slechts indien dat noodzakelijk is op grond van aantoonbare bedrijfsmatige, milieu- of dierenwelzijn overwegingen kan daar van worden afgeweken. Van voornoemde omstandigheden is echter geen sprake. Een uitbreiding van een / het agrarische bouwvlak in westelijke richting is daarmee dan ook in strijd met de gestelde voorwaarden.

Op grond van artikel 24, lid 6 onder sub e wordt voor de landschappelijke inpassing verwezen naar de Beschrijving in Hoofdpijnen (artikel 29). Zoals ook al in de inspraakreactie is aangegeven is als expliciete beleidsregel in het ruimtelijke beleid van de gemeente opgenomen dat de doorzichten in het bebouwingslint behouden dienen te blijven. Uitbreiding van het agrarisch bouwvlak in westelijke richting is daarmee evident in strijd met het gemeentelijk ruimtelijk beleid. Des te meer nu daar geen noodzaak toe bestaat. Conclusie is daarmee derhalve dat ook op dit punt het wijzigingsplan niet voldoet aan de gestelde voorwaarden.

Ad 3: De binnen het agrarische bouwperceel gelegen (burger) woning Boveneind Zuidzijde 45 dient op basis van wet,- en regelgeving als zogenaamde "plattelandswoning" in het bestemmingsplan te worden opgenomen.

De woning op het al jaren bestaande zelfstandige perceel Boveneind Zuidzijde 45 is enerzijds gelegen binnen het agrarisch bouwperceel waarbinnen ook de agrarische bedrijfsvoering van het perceel Boveneind ZZ 43 is gelegen maar staat anderzijds nadrukkelijk niet ten dienste van de agrarische bedrijfsvoering op het perceel Boveneind ZZ 43. In kwestie is er fysiek derhalve sprake van een "burgerwoning" binnen een agrarisch bouwperceel.

Op grond van de Wet van 12 juli 2012 tot wijziging van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en enkele andere wetten om de planologische status van gronden en opstallen bepalend te laten zijn voor de mate van milieubescherming alsmede om de positie van agrarische bedrijfswoningen aan te passen (Staatsblad 493) moet de woning op het perceel Boveneind Zuidzijde 45 daarom echter thans inmiddels rechtens aangemerkt worden als zogenaamde "plattelandswoning". Bij herziening van het bestemmingsplan rust op het college en de raad daarom thans ook de wettelijke verplichting om voor de woning op het perceel Boveneind Zuidzijde 45 te voorzien in een positieve bestemming / positieve aanduiding "plattelandswoning". Nu ten behoeve van het perceel Boveneind ZZ 43 geen toepassing gegeven kan worden aan de wijzigingsbevoegdheid (zie Ad 1.) als bedoeld in artikel 24, lid 6 van het bestemmingsplan maar tenminste een zelfstandige uitgebreide uniforme voorbereidingsprocedure (herziening bestemmingsplan op perceelsniveau) als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo is vereist, dient gelijktijdig ten minste ook "voor de woning Boveneind Zuidzijde 45 voorzien te worden in een positieve bestemming "plattelandswoning".

Ad 4: Op de plankaart dient, ter plaatse van de vergroting aan de westzijde, tenminste ook te worden voorzien in een nadere aanduiding "maximale bouwhoogte 2,50".

Zonder hetgeen, hiervoor omtrent het onaanvaardbaar in westelijk richting uitbreiden van het bouwvlak al, is aangegeven geweld aan te doen of te ontkrachten hecht ondergetekende er ook aan om kenbaar te maken dat, ingeval dat er op enig moment of na het doorlopen van een UOV procedure wel, een uitbreiding van het bouwvlak in westelijke richting zou worden toegestaan daaraan ook nadrukkelijk een bouwbeperking dient te worden verbonden. Binnen een agrarisch bouwvlak en dus ook ter plaatse van de eventuele uitbreiding in westelijke richting is immers rechtens agrarische bedrijfsbebouwing met een goothoogte van 4,5 m en een bouwhoogte van 10 m en silo's tot een hoogte van zelfs 12 m toegestaan. Een en ander leidt tot een onaanvaardbare verdichting van het bebouwingslint. Om dat in elk geval te voorkomen en onder het gegeven dat een uitbreiding in westelijke richting alsdan ook uitsluitend voor het realiseren van een sleufsilo's

gewenst is dient ter plaatse van de westelijke uitbreiding van het bouwvlak alsdan op de plankaart voorzien te worden in een nadere aanduiding "maximale bouwhoogte 2,50 m" toegestaan.

Ondergetekende vertrouwt erop dat hiermee en in elk geval voor dit moment zijn zienswijze ten aanzien van het ter inzage gelegde ontwerpwijzigingsplan "Boveneind ZZ 43" te Benschop in voldoende mate aan u kenbaar is gemaakt. Hij verzoekt u daarom op basis van de ter inzage gelegde stukken geen medewerking te verlenen op grond van artikel 24, lid 6 van het vigerende bestemmingsplan en daardoor wellicht uiteindelijk onnodige procedures voorkomen kunnen worden. Ondergetekende geeft u daarbij op voorhand ook al aan dat hij ook in de gelegenheid gesteld wenst te worden deze zienswijze nader mondeling aan u of de leden van de Raad toe te lichten of toe te laten lichten.

Een uitnodiging voor een nadere mondelinge toelichting op deze zienswijze wordt dan ook met positieve belangstelling en veel vertrouwen tegemoet gezien.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'W.C.J.J. de Haas', with a long horizontal line extending to the right.

De heer W.C.J.J. de Haas,

F.J.M. de Wit,
Boveneind Zuidzijde 45,
3405 AN Benshop.

Aan het College van Burgemeester en wethouders van de Gemeente Lopik,
Postbus 50,
3410 CB Lopik.

Betreft: **Zienswijze** gericht tegen het Ontwerpwijzigingsplan "Boveneind ZZ 43" te Benshop.

Benshop: 6 december 2013.

Geachte College,

In het kader van het, vanaf 30 oktober tot en met 10 december 2013 ter inzage gelegde **Ontwerp wijzigingsplan "Boveneind ZZ 43"** te Benshop, stelt u belanghebbenden in de gelegenheid daaromtrent schriftelijk zijn of haar zienswijze aan u kenbaar te maken. Hierbij maakt ondergetekende de heer F.J.M. de Wit, wonende op en eigenaar van het perceel Boveneind Zuidzijde 45, 3405 AN Benshop, als direct belanghebbende in kwestie, van de geboden gelegenheid gebruik om schriftelijk zijn zienswijze met betrekking tot het ter inzage gelegde wijzigingsplan tijdig aan u kenbaar te maken.

Eerder, te weten op 18 augustus 2013, heeft ondergetekende bij uw college een schriftelijk gemotiveerde inspraakreactie kenbaar gemaakt. De inhoud van de eerder ingediende reactie wordt hierbij als onverkort herhaald en ingelast aangemerkt en maakt daarmee tevens deel uit van deze zienswijze.

Ondergetekende kan zich gelet op de volgende, hieronder genoemde, redenen niet verenigen met het ter inzage gelegde ontwerp wijzigingsplan:

1. Het ter inzage gelegde wijzigingsplan Boveneind ZZ 43, respectievelijk de gevolgde procedure voldoet niet aan voorwaarden die op grond van artikel 24, lid 6 daaromtrent worden gesteld. Er kan in kwestie daarom geen gevolg gegeven worden aan toepassing van de, aan burgemeester en wethouders gegeven, wijzigingsbevoegdheid. Om medewerking aan het plan te kunnen verlenen is daarom in elke geval een uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure respectievelijk een zelfstandige partiële herziening van het bestemmingsplan, met besluitvorming door de Raad van de gemeente Lopik, noodzakelijk.
2. Het ter inzage gelegde wijzigingsplan Boveneind ZZ 43 voldoet eveneens niet aan de voorwaarden zoals gesteld in artikel 24, lid 6, onder de leden a, d en e.
3. Het ter inzage gelegde wijzigingsplan Boveneind ZZ 43, voorziet gelet op het ontbreken van de vereiste rechtszekerheid niet in een besluit dat ziet op een goede ruimtelijke ordening nu de, binnen hetzelfde agrarische bouwvlak gelegen, (burger)woning op het perceel Boveneind Zuidzijde 45, niet is aangeduid als zogenaamde "plattelandswoning" als bedoeld in het Staatsblad 493 (Wet van 12 juli 2012 tot wijziging van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en enkele andere wetten om de planologische status van gronden en opstellen bepalend te laten zijn voor de mate van milieubescherming alsmede om de positie van agrarische bedrijfswoningen aan te passen).

bvo
9/12
f

		Ingekomen 13.19007
GEMEENTE LOPIK		Case nr. 513.019/13
d.d. - 9 DEC 2013		
ORG	INW	RCS ☒
Advies		t.k.n.
B&W		
Burg.		
Raad		

4. Als gevolg van de, aan de westzijde gelegen, vergroting van het agrarisch bouwvlak, ontstaan daar ongewenste en onaanvaardbare bouwmogelijkheden voor agrarische bedrijfsbebouwing tot een hoogte van 10 respectievelijk zelfs 12 m. Op betreffende strook dient daarom ten minste te worden voorzien in een nadere aanduiding op de plankaart "maximale bouwhoogte 2,50 m".

Ter toelichting op voorstaande het volgende:

Ad 1: Onjuiste procedure, uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure / zelfstandige partiële bestemmingsplan herziening vereist.

Op grond van artikel 24 lid 6 van het geldende bestemmingsplan zijn burgemeester en wethouders (slechts) bevoegd de bestemming van de in doeleindenomschrijving bedoelde gronden te wijzigen ten behoeve van het vergroten van een bouwvlak met de bestemming agrarische doeleinden (A), met dien verstande dat op grond van artikel 24, lid 6 sub c, het bouwvlak mag worden vergroten tot een maximum van 1,5 ha. Voornoemde bevoegdheid van burgemeester en wethouders voorziet en beperkt zich daarmee slechts in een bevoegdheid om een (bestaand) bouwvlak te vergroten en niet in de bevoegdheid om de vorm en afmeting van een bestaand bouwvlak te wijzigen. Nu het voorliggende plan niet alleen voorziet in een vergroting van het bouwvlak maar tevens in een wijziging (plaatselijke verkleiningen) van een bestaand agrarische bouwvlak kan primair derhalve ook geen toepassing worden gegeven aan de in artikel 24, lid 6 van het geldende bestemmingsplan opgenomen bevoegdheid. Wanneer daarentegen de 'verkleiningen' buiten beschouwing zouden worden gelaten ontstaat een bouwvlak met een oppervlakte dat ruim groter is dan de maximaal toegestane 1,5 ha waardoor eveneens niet aan de gestelde voorwaarde wordt voldaan. Medewerking kan dan wellicht uitsluitend nog verleend worden op basis van een zelfstandige uitgebreide uniforme voorbereidingsprocedure, welke dient te zijn voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing en alle daarbij behorende overige aspecten en onderzoeken. Op basis van voorstaande is ondergetekende daarom primair van mening dat de tot op heden doorlopen procedure / het voorliggende ontwerp wijzigingsplan aantoonbaar en evident in strijd is met de wet algemene bepalingen omgevingsrecht en alleen daarom al geen medewerking aan het plan kan worden verleend.

Ad 2: Wijzigingsplan voldoet ook niet aan artikel 24, lid 6, onder de leden a, d en e van het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

Op grond van artikel 24, lid 6 van het geldende bestemmingsplan kan burgemeester en wethouders, slechts medewerking verlenen aan een vergroting van een bouwvlak indien expliciet voldaan is aan de onder sub a t/m h van genoemd artikel opgesomde voorwaarden.

Op grond van artikel 24, lid 6 onder a mag van de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend gebruik worden gemaakt indien deze vergroting noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering of bedrijfsontwikkeling. Zoals ontegenzeggelijk niet alleen uit het antwoord van het college op de ingediende inspraakreactie maar tevens uit de eigendomssituatie blijkt is de uitbreiding van het bouwvlak in westelijke richting niet (strikt) noodzakelijk doch slechts een door aanvrager gewenste omstandigheid. In kwestie wordt daarmee niet meer voldaan aan de expliciete voorwaarde om medewerking te kunnen verlenen aan het wijzigen van het bouwvlak in westelijk richting. Dit is des te meer van betekenis nu, binnen het bestaande agrarische bouwvlak aan de oostzijde van het perceel ruim voldoende en andere bruikbare mogelijkheden zijn om de sleufsilo's te realiseren zonder dat daarvoor het bouwvlak uitgebreid dient of hoeft te worden.

Op grond van artikel 24, lid 6 onder sub d wordt dan ook niet zonder reden vermeld dat vergroting van bouwvlakken in beginsel plaats dient te vinden aan de achterzijde van het bestaande bouwvlak.

Slechts indien dat noodzakelijk is op grond van aantoonbare bedrijfsmatige, milieu- of dierenwelzijn overwegingen kan daar van worden afgeweken. Van voornoemde omstandigheden is echter geen sprake. Een uitbreiding van een / het agrarische bouwvlak in westelijke richting is daarmee dan ook in strijd met de gestelde voorwaarden.

Op grond van artikel 24, lid 6 onder sub e wordt voor de landschappelijke inpassing verwezen naar de Beschrijving in Hoofdlijnen (artikel 29). Zoals ook al in de inspraakreactie is aangegeven is als expliciete beleidsregel in het ruimtelijke beleid van de gemeente opgenomen dat de doorzichten in het bebouwingslint behouden dienen te blijven. Uitbreiding van het agrarisch bouwvlak in westelijke richting is daarmee evident in strijd met het gemeentelijk ruimtelijk beleid. Des te meer nu daar geen noodzaak toe bestaat. Conclusie is daarmee derhalve dat ook op dit punt het wijzigingsplan niet voldoet aan de gestelde voorwaarden.

Ad 3: De binnen het agrarische bouwperceel gelegen (burger) woning Boveneind Zuidzijde 45 dient op basis van wet,- en regelgeving als zogenaamde "plattelandswoning" in het bestemmingsplan te worden opgenomen.

De woning op het al jaren bestaande zelfstandige perceel Boveneind Zuidzijde 45 is enerzijds gelegen binnen het agrarisch bouwperceel waarbinnen ook de agrarische bedrijfsvoering van het perceel Boveneind ZZ 43 is gelegen maar staat anderzijds nadrukkelijk niet ten dienste van de agrarische bedrijfsvoering op het perceel Boveneind ZZ 43. In kwestie is er fysiek derhalve sprake van een "burgerwoning" binnen een agrarisch bouwperceel.

Op grond van de Wet van 12 juli 2012 tot wijziging van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en enkele andere wetten om de planologische status van gronden en opstallen bepalend te laten zijn voor de mate van milieubescherming alsmede om de positie van agrarische bedrijfswoningen aan te passen (Staatsblad 493) moet de woning op het perceel Boveneind Zuidzijde 45 daarom echter thans inmiddels rechtens aangemerkt worden als zogenaamde "plattelandswoning". Bij herziening van het bestemmingsplan rust op het college en de raad daarom thans ook de wettelijke verplichting om voor de woning op het perceel Boveneind Zuidzijde 45 te voorzien in een positieve bestemming / positieve aanduiding "plattelandswoning". Nu ten behoeve van het perceel Boveneind ZZ 43 geen toepassing gegeven kan worden aan de wijzigingsbevoegdheid (zie Ad 1.) als bedoeld in artikel 24, lid 6 van het bestemmingsplan maar tenminste een zelfstandige uitgebreide uniforme voorbereidingsprocedure (herziening bestemmingsplan op perceelsniveau) als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo is vereist, dient gelijktijdig ten minste ook "voor de woning Boveneind Zuidzijde 45 voorzien te worden in een positieve bestemming "plattelandswoning".

Ad 4; Op de plankaart dient, ter plaatse van de vergroting aan de westzijde, tenminste ook te worden voorzien in een nadere aanduiding "maximale bouwhoogte 2,50".

Zonder hetgeen, hiervoor omtrent het onaanvaardbaar in westelijk richting uitbreiden van het bouwvlak al, is aangegeven geweld aan te doen of te ontkrachten hecht ondergetekende er ook aan om kenbaar te maken dat, ingeval dat er op enig moment of na het doorlopen van een UOV procedure wel, een uitbreiding van het bouwvlak in westelijke richting zou worden toegestaan daaraan ook nadrukkelijk een bouwbeperking dient te worden verbonden. Binnen een agrarisch bouwvlak en dus ook ter plaatse van de eventuele uitbreiding in westelijke richting is immers rechtens agrarische bedrijfsbebouwing met een goothoogte van 4,5 m en een bouwhoogte van 10 m en silo's tot een hoogte van zelfs 12 m toegestaan. Een en ander leidt tot een onaanvaardbare verdichting van het bebouwingslint. Om dat in elk geval te voorkomen en onder het gegeven dat een uitbreiding in westelijke richting alsdan ook uitsluitend voor het realiseren van een sleufsilo's

gewenst is dient ter plaatse van de westelijke uitbreiding van het bouwvlak alsdan op de plankaart voorzien te worden in een nadere aanduiding "maximale bouwhoogte 2,50 m" toegestaan.

Ondergetekende vertrouwt erop dat hiermee en in elk geval voor dit moment zijn zienswijze ten aanzien van het ter inzage gelegde ontwerpwijzigingsplan "Boveneind ZZ 43" te Benschop in voldoende mate aan u kenbaar is gemaakt. Hij verzoekt u daarom op basis van de ter inzage gelegde stukken geen medewerking te verlenen op grond van artikel 24, lid 6 van het vigerende bestemmingsplan en daardoor wellicht uiteindelijk onnodige procedures voorkomen kunnen worden. Ondergetekende geeft u daarbij op voorhand ook al aan dat hij ook in de gelegenheid gesteld wenst te worden deze zienswijze nader mondeling aan u of de leden van de Raad toe te lichten of toe te laten lichten.

Een uitnodiging voor een nadere mondelinge toelichting op deze zienswijze wordt dan ook met positieve belangstelling en veel vertrouwen tegemoet gezien.

Met vriendelijke groet,

De heer F.J.M. de Wit.,

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'F.J.M. de Wit', written over a horizontal line.

Bijlage II: reactie overlegpartners

Gemeente Lopik
Postbus 50
3410 CB LOPIK

DATUM 11 november 2013
ZAAKKENMERK Z-GRO_OBP-2013-6335
NUMMER 80EEE778
UW BRIEF VAN 29 oktober 2013
UW NUMMER -
BIJLAGE(N)) -

TEAM GRO
REFERENTIE de heer G.A. de Mello
DOORKIESNUMMER 030-2583732
FAXr 030-2583139
E-MAILADRES Gilbert.de.Mello@Provincie-Utrecht.nl
ONDERWERP Reactie ontwerpbestemmingsplan
Wijzigingsplan Boveneind ZZ 43

Geacht college,

In uw e-mail van 29 oktober 2013 heeft u ons laten weten dat het ontwerp van het bestemmingsplan "Wijzigingsplan Boveneind ZZ 43" met ingang van 30 oktober 2013 gedurende zes weken ter inzage ligt. U heeft hiermee voldaan aan artikel 3.8, lid 1 sub b van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Het voorliggende bestemmingsplan geeft mij geen aanleiding opmerkingen te plaatsen in het kader van het provinciaal belang zoals dat is opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013.

Ik vertrouw er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

ir. M.J. Scheepstra
Teamleider Gemeentelijke Ruimtelijke Ontwikkeling

Deze brief is automatisch gegenereerd en daarom niet ondertekend

Joost Broeke

Van: watertoets@hdsr.nl
Verzonden: dinsdag 5 november 2013 17:32
Aan: Joost Broeke
Onderwerp: Betr.: Ontwerpwijzigingsplan Boveneind ZZ 43 te Benschop, gemeente Lopik

Beste Joost,

Bedankt voor het toesturen van de kennisgeving. Aangezien er door het waterschap al een watervergunning is verleend zijn de waterbelangen voldoende geborgd en hebben wij geen verdere opmerkingen op het wijzigingsplan.

Met vriendelijke groet,

Epke van der Werf

Adviseur watertoetsproces
Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

T 030 634 57 81
E werf.ej@hdsr.nl

Postbus 550
3990 GJ HOUTEN

Bezoekadres: Poldermolen 2
3994 DD Houten



Start watertoetsproces: Ga naar www.dewatertoets.nl

Meer informatie: www.hdsr.nl/watertoets