



GEMEENTE
LOPIK

Nota van beantwoording zienswijzen

Uitgebreide omgevingsvergunning Dorp 89 te Polsbroek

Kenmerk: 20170027

Gemeente Lopik

Behoort bij collegebesluit 0331513220 d.d. 14 november 2017

Toelichting op de Nota van beantwoording zienswijzen Dorp 89 te Polsbroek

Burgemeester en wethouders van Lopik hebben op 3 februari 2017 van mevrouw L.L.B.M. van Duurling, Dorp 89 te Polsbroek een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van een paarden wellness. De aanvraag heeft betrekking op het perceel Dorp 89 te Polsbroek, kadastraal bekend gemeente Lopik, sectie D, nr. 945. De aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer 20170027.

Vanaf 5 juli 2017 heeft het ontwerpbesluit voor een periode van zes weken ter inzage gelegen voor belanghebbenden. Onze overlegpartners hebben afzonderlijk bericht ontvangen. Als overlegpartners zijn de Provincie Utrecht, het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, Stedin, Vitens en de Gasunie geïnformeerd. Gedurende de termijn van ter inzage legging hebben wij één zienswijze van de provincie Utrecht ontvangen.

In de Nota van beantwoording zienswijzen geeft het college van burgemeester en wethouders formeel antwoord op de ontvangen reactie. Tevens wordt aangegeven of er naar aanleiding van de reacties veranderingen dienen te worden doorgevoerd in het bestemmingsplan.

Alle wijzigingen worden in de Staat van Wijzigingen besproken. De wijzigingen van het ontwerpbesluit, die uit de zienswijze voortkomen, dienen te worden doorgevoerd in het definitieve besluit.

Zienswijzen

Provincie Utrecht, schriftelijke reactie van 14 augustus 2017

Gelet op artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht merk ik op dat het ontwerpbesluit voor de omgevingsvergunning aanleiding geeft tot het maken van de volgende opmerkingen, waarbij de provincie Utrecht zich vooral gebaseerd heeft op eventuele strijdigheden met de provinciale ruimtelijke belangen, geborgd in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening (herijking 2016)

De provincie Utrecht stelt zich op het volgende standpunt:

Verstedelijking

De conclusie in de ruimtelijke onderbouwing, dat een paarden fit- en wellnesscentrum geen vorm van verstedelijking is en past binnen het provinciaal beleid, is niet juist. Naar de mening van de provincie Utrecht hebben wij in het ontwerpbesluit geen rekening gehouden met de voorwaarde dat de versterking van de ruimtelijke kwaliteit in redelijke verhouding tot de aard en omvang van de verstedelijking moet zijn (artikel 3.7 PRV). De bijgevoegde landschappelijke inpassing is daarvoor, volgens de provincie Utrecht, niet toereikend. De genoemde versterking van de ruimtelijke kwaliteit moet uit kwaliteitsmaatregelen te bestaan bovenop de gebruikelijke landschappelijke inpassingsmaatregelen.

Beantwoording

Plansystematiek

In het bestemmingsplan Landelijk gebied (en daarop volgende herzieningen) zijn alle recreatieve (sport) voorzieningen (schietvereniging, sportvelden (voetbal, tennis, polsstokspringen etc.), scouting, manege en ook de onderhavige viskwekerij/visvijver) bestemd als dagrecreatie met een nadere aanduiding. Het gaat hier om recreatieve terreinen die niet openbaar toegankelijk zijn en waarbij de activiteit gekoppeld is aan een vereniging. Het perceel Dorp 89 te Polsbroek heeft de bestemming dagrecreatieve doeleinden met de nadere aanduiding visvijver.

De bestemming "Sport" kent het geldende bestemmingsplan niet. Onder de huidige systematiek van de SVBP 2012 zouden deze percelen wellicht wel de bestemming *sport* moeten krijgen. Het gaat om terreinen die grotendeels onbebouwd zijn maar wel volledig ten behoeve van de functie ingericht en gebruikt kunnen worden. De viskwekerij/visvijver aan Dorp 89 te Polsbroek heeft dus ook de bestemming dagrecreatieve doeleinden, vergelijkbaar met de voetbalvereniging van Polsbroek achter het nabijgelegen perceel Dorp 97.



Dagrecreatieve bestemmingen voor sportvisvijver (groen vlak links) en voetbalvereniging Polsbroek (groen vlak rechts)

Wat zegt de PRV?

In artikel 1 van de PRV (herijking 2016) is ten aanzien van een stedelijke functie het volgende opgenomen:

- functie die door de intensiteit van de bebouwing en gebruik, door afhankelijkheid van geconcentreerde infrastructuur en door de intensieve wisselwerking met andere functies primair is aangewezen op of verbonden is met aaneengesloten bebouwd gebied.

Hieronder worden in ieder geval begrepen:

- woningen en woongebieden;
- niet-agrarische bedrijven en bedrijfsterreinen;
- stedelijke voorzieningen en **kernrandactiviteiten**;
- gebouwde voorzieningen voor energieproductie;
- recreatiewoningen en complexen voor verblijfsrecreatie.

Onder verstedelijking vallen in ieder geval niet:

- landbouw met de daarvoor noodzakelijke bebouwing op agrarische bouwvlakken;
- ondergeschikte nevenfuncties op agrarische bouwpercelen;
- bos en natuur;
- **terreinen ingericht voor dagrecreatie** en kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen, zoals picknickplaatsen en bebording.

Ten aanzien van kernrandactiviteiten en kernrandzone is het volgende opgenomen in artikel 1 van de PRV:

kernrandactiviteiten: stedelijke functies gericht op **recreatief, sportief** of maatschappelijk gebruik op lokale schaal, **waarbij de gronden merendeels onbebouwd zijn**;

kernrandzone: zone gelegen in het landelijk gebied rondom en direct aansluitend op bebouwingskernen met een zogenoemde rode contour (stedelijk gebied). Hieronder vallen ook dorpskernen. De omvang van deze zone is indicatief aangegeven en kan variëren, onder meer afhankelijk van de al aanwezige functies, de kwaliteiten en de aanwezige bebouwingsdichtheid. In deze zone komen, naast agrarische activiteiten, kernrandactiviteiten voor.

Op de volgende afbeelding is te zien dat het plangebied is gelegen in de op de kaart "Landelijk gebied" aangegeven kernrandzone.



Plangebied in kernrandzone (arcering)

Verstedelijking?

Vooropgesteld moet worden dat de definitie van verstedelijking zoals opgenomen in de PRV (herijking 2016) op dit punt onduidelijk en niet eenduidig is. Gelet op de zienswijze verwachten wij dat de provincie Utrecht tot de conclusie is gekomen dat de bestaande viskwekerij/visvijver geen stedelijke functie is. Wij zien echter geen aanleiding voor dit standpunt.

Wellicht is de provincie Utrecht van mening dat het hier gaat om een terrein ingericht voor dagrecreatie zoals genoemd in artikel 1 onder *niet stedelijke functie*. Ten aanzien van dit standpunt willen wij opmerken dat de provincie Utrecht bij het uitsluiten van terreinen voor *dagrecreatie en kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen* als stedelijke functie, niet bedoeld heeft om recreatieve voorzieningen, zoals de onderhavige viskwekerij/visvijver, aan te wijzen als terrein voor dagrecreatie.

Gelet op de omschrijving in de PRS (herijking 2016) en de aanwijzing van bovenlokale dagrecreatieve terreinen op het kaartblad "Recreatie" (aangewezen gebieden als Salmsteke, Maarsseveenseplassen, Haarrijnse plassen, Haaruilens etc) worden onder terreinen voor *dagrecreatie*; (semi-)openbare terreinen bedoeld ten behoeve van grotendeels extensief recreatief gebruik zoals zwemmen, wandelen, fietsen etc. vaak in het beheer van een Recreatieschap, Staatsbosbeheer of lokale overheid. Deze gebieden hebben vaak ook een belangrijke landschappelijke en cultuurhistorische waarde. Gelet op het provinciaal ruimtelijk beleid kan dus niet gesteld worden dat de huidige functie van het perceel Dorp 89 te Polsbroek als viskwekerij/visvijver een terrein voor dagrecreatie is, zoals bedoeld in artikel 1 onder *niet stedelijke functie*.

Gelet op artikel 1 van de PRV kan volgens ons uitsluitend geconcludeerd worden dat het hier in beide situaties gaat om een kernrandactiviteit en dus een stedelijke functie. Bij de viskwekerij/visvijver gaat het immers om recreatief en sportief gebruik van gronden die merendeels onbebouwd zijn (zie begripsbepaling kernrandactiviteit). Het plangebied ligt duidelijk in de door de provincie Utrecht vastgestelde kernrandzone, de zone gelegen rondom de kern Polsbroek, waar naast agrarische activiteiten ook kernrand-activiteiten voorkomen. Ook in het geval van de beoogde recreatieve voorziening op het perceel Dorp 89 te Polsbroek geldt dat het gaat om recreatief en sportief gebruik van gronden die merendeels onbebouwd zijn en gelegen zijn in een kernrandzone. Wij stellen ons op het standpunt dat het huidige gebruik en het te realiseren plan, inclusief de bebouwing, niet afwijkt van de uitstraling van een sportveld met bijbehorende bebouwing. Het terrein van de naastgelegen voetbalvereniging is bijvoorbeeld in totaal bijna net zo groot als het betreffende plangebied en daar mag 570m² aan gebouwen gerealiseerd worden. Het gebouw in onderhavig plan wordt maximaal 350m² groot.

Versterking ruimtelijke kwaliteit in verhouding tot verstedelijking?

In de zienswijze wordt opgemerkt dat het betreffende perceel geen agrarische bestemming heeft en de huidige functie niet stedelijk is. Er wordt echter verzuimd om, op basis van het huidige provinciale beleid, aan te geven hoe de huidige dagrecreatieve bestemming getypeerd moet worden. Als het huidige gebruik van het perceel geen agrarische of stedelijke functies is, wat is het dan? In de zienswijze wordt aangegeven dat het voorliggende plan in strijd is met het geldend ruimtelijk beleid omdat de kwaliteitsverbetering niet in verhouding is tot de toenemende mate van verstedelijking. In het voorliggende plan gaat het wat ons betreft om het omzetten van een bestaande recreatieve voorziening, namelijk een viskwekerij/visvijver, naar een vergelijkbare (aard en omvang) recreatieve voorziening gericht op paarden. Wij vragen ons af waarom de provincie Utrecht deze twee ogenschijnlijk vergelijkbare activiteiten zo verschillend typeert. Het provinciaal ruimtelijk beleid laat op dit punt namelijk geen ruimte om deze recreatieve activiteiten verschillend te beoordelen.

De provincie Utrecht kan de mate van verstedelijking uitsluitend en de ruimtelijke gevolgen van de beoogde planontwikkeling uitsluitend bepalen als het vetrekpunt juist of volledig wordt vastgesteld. Het betreffende plangebied heeft wat ons betreft dus zowel in de bestaande als de nieuwe situatie betrekking op een vergelijkbare activiteit/functie. Wij stellen ons op het standpunt dat het hier, op grond van het geldend ruimtelijk beleid van de provincie Utrecht, in beide gevallen gaat om een kernrandactiviteit, oftewel een stedelijke functie. Het is belangrijk om dit vast te stellen omdat uitsluitend dan beoordeeld kan worden of wij in deze omgevingsvergunning voldoende rekening hebben gehouden met de voorwaarde dat de versterking van ruimtelijke kwaliteit in redelijke verhouding is tot de aard en omvang van de beoogde planontwikkeling. In de zienswijze wordt, zonder nadere motivering, gesteld dat dit niet het geval is en blijft zoals gezegd onduidelijk hoe de huidige functie door de provincie Utrecht wordt getypeerd.

Als in de huidige situatie uitgegaan wordt van een agrarische bestemming zonder bouwmogelijkheden in plaats van een dagrecreatieve voorziening kan ik me voorstellen dat de provincie Utrecht een ruimere "tegenprestatie" in de vorm van kwaliteitsversterking verwacht had. Echter moet in werkelijkheid uitgegaan worden van een bestaande kernrandactiviteit en achten wij de beoogde ontwikkeling inclusief het bijbehorende advies van de Ervenconsulent, in redelijke verhouding tot het ruimtelijke effect van het plan. Daarbij moet tevens afgewogen worden of in onderhavige situatie, op basis van de PRV (herijking 2016), een versterking van de ruimtelijke kwaliteit geëist mag worden.

Artikel 3.7 Kernrandzone (PRV)

In de zienswijze wordt gesteld dat de omgevingsvergunning niet voldoet aan artikel 3.7 van de PRV (herijking 2016). In artikel 3.7 is ten aanzien van de kernrandzone het volgende opgenomen:

1. Als 'Kernrandzone' wordt aangewezen het gebied waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Landelijk gebied.
2. Een ruimtelijk besluit voor gronden die indicatief zijn aangewezen als 'Kernrandzone' kan ten behoeve van het versterken van de ruimtelijke kwaliteit in de kernrandzone bestemmingen en regels bevatten die verstedelijking toestaan, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:
 1. de verstedelijking gaat gepaard met versterking van de ruimtelijke kwaliteit die in een redelijke verhouding staat tot de aard en de omvang van de verstedelijking, tenzij de verstedelijking betrekking heeft op kernrandactiviteiten,

Gelet op het bovenstaande artikel hoeft, indien verstedelijking betrekking heeft op kernrandactiviteiten, niet voldaan te worden aan de voorwaarde dat de versterking van de ruimtelijke kwaliteit in redelijke verhouding is tot de aard en omvang van de verstedelijking. In de zienswijze stelt de provincie Utrecht ons inziens dus ten onrechte dat de PRV, in onderhavig geval, wel in deze voorwaarde voorziet. Nu de PRV hierin niet voorziet kan de provincie Utrecht niet toekomen aan de beoordeling of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit in verhouding is tot de verstedelijking van het plan. Daarmee kunnen zij ook niet tot de conclusie komen dat de beoogde inpassing niet toereikend zou zijn.

Ruimtelijke kwaliteit en gemeentelijk beleid.

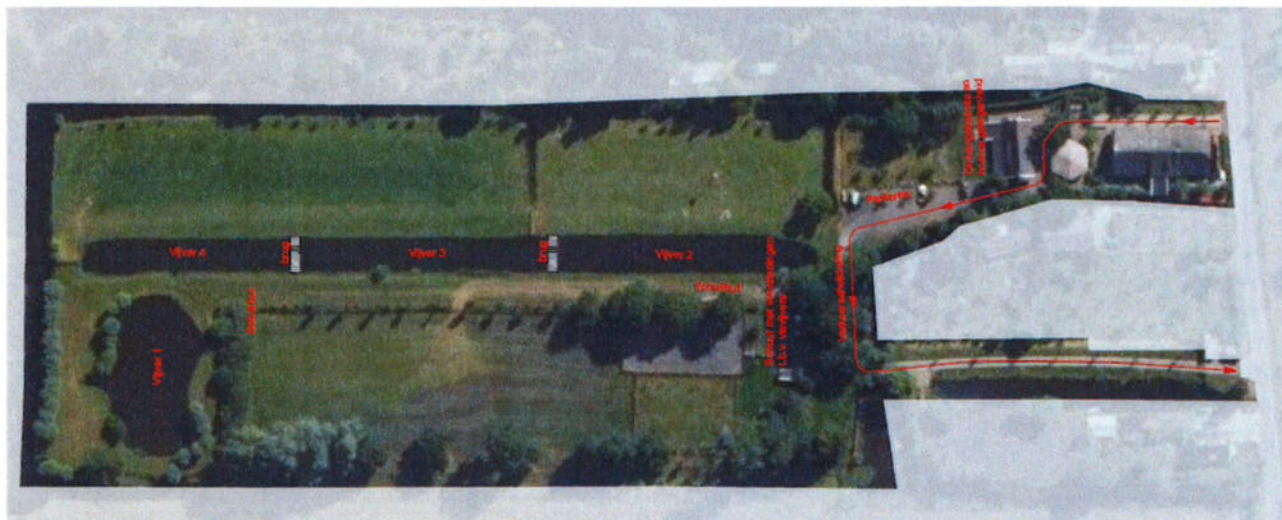
Sinds de vaststelling van de beleidsnotitie "LopikMEerwaard" heeft de verbetering van ruimtelijke kwaliteit een centrale positie gekregen in het ruimtelijk afwegingskader van de gemeente Lopik. De toepassing van LopikMEerwaard maakt het mogelijk om medewerking te verlenen aan plannen die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, als er toch redenen zijn om door te gaan met een initiatief. Voor het mogelijk maken van nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden geldt dat de initiatiefnemer een "tegenprestatie" moet leveren in de vorm van de verbetering van ruimtelijke kwaliteit. De kwaliteitsverbetering moet in verhouding staan tot de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Om de benodigde kwaliteitsverbetering in beeld te brengen heeft de initiatiefnemer de Ervenconsulent ingeschakeld. Om te kunnen voorzien in de benodigde kwaliteitsverbetering heeft de Ervenconsulent, rekening houdend met de huidige functie, bestemming en inrichting van het plangebied, een advies opgesteld. Uitvoering van dit advies, inclusief bijbehorend inrichtingsplan, zal een voorwaarde zijn bij de vergunningverlening. Gezien het vorenstaande kunnen wij ons in redelijkheid op het standpunt stellen dat met inachtneming van het advies van de Ervenconsulent, sprake is van een kwaliteitsverbetering, welke in verhouding is tot de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Naast het advies van de Ervenconsulent voorziet het voorliggende plan ook om aanvullende redenen in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij is het erg belangrijk om ruimtelijke kwaliteit over de volledige reikwijdte te beoordelen, namelijk belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde.

Belevingswaarde

De belevingswaarde van het voorliggende plan wordt voor een groot deel bepaald door een goede landschappelijke inpassing. In kernrandzones stelt de provincie Utrecht, gemeenten primair verantwoordelijk voor de integrale afweging van belangen met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit. Om tot een goede afweging te kunnen komen hebben wij de initiatiefnemer op het spoor gezet van de Ervenconsulent. De uitvoering van het advies van de Ervenconsulent wordt als voorwaardelijk verplichting opgenomen in de vergunning. Daarmee is een goede landschappelijke inpassing gewaarborgd en kan ook de instandhouding gehandhaafd worden.

In de huidige situatie heeft het perceel de functie viskwekerij/visvijver. Het gaat om een terrein van ruim 3 hectare (31.990m²) dat volledig is bestemd als dagrecreatieve voorziening. De dagrecreatieve voorziening bestond uit 4 visvijvers. In de onderstaande afbeelding is een overzicht van de voormalige viskwekerij/visvijver opgenomen. De brede sloot, met daaraan 3 visvijvers gelegen, was voorzien van 2 bruggen om aan beide zijden van de sloot te kunnen vissen. Vooruitlopend op de nieuwe functie zijn de bruggen gesaneerd en heeft het terrein inmiddels al een natuurlijke en landschappelijke uitstraling gekregen. Hiervoor is een landschapsarchitect ingeschakeld.



Voormalige indeling van het terrein

Op het perceel was ook een ontvangstruimte met horeca en parkeergelegenheid aanwezig. In de horeca kon men ook de gevangen vis nuttigen en werden de vissen gerookt. In de horecagelegenheid konden 30 tot 40 personen ontvangen worden. Dit waren veelal bezoekers die een dagdeel kwamen vissen. De verkeersafwikkeling vond plaats via het perceel Dorp 89 te Polsbroek en het karrenspoor aan de westzijde van het perceel.



Voormalige bruggen

Door het onderhavige plan zal een groot deel van dit plangebied uitsluitend nog gebruikt worden als paardenweide ofwel agrarisch grasland. Dit deel, rondom de vijvers, zal ook niet meer worden betreden door bezoekers. Bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan "Landelijk gebied" (geplande vaststelling 2018) zal de recreatieve bestemming zich uitsluitend nog beperken tot het deel van het perceel gelegen direct om de bebouwing. Het bebouwd oppervlak zal vastgelegd worden. De overige gronden zullen een agrarische bestemming krijgen. Dit sluit aan bij de karakteristiek van de omgeving. Door het in de toekomst beperken van de recreatieve bestemming kan de beleevingswaarde beter gewaarborgd worden.



W = paardenweide en toekomstige agrarische bestemming

Het plan sluit voor wat betreft de belevingswaarde van kernrandzones aan bij de volgende aspecten genoemd in paragraaf 3.4 van de PRS:

- Inrichting die aansluit bij de identiteit van de kern en het landschap;
- Voldoende omvang en ruimte om het "uit-de-stad-zijn" te ervaren;
- Sociaal veilig.

Het plan sluit voor wat betreft de belevingswaarde van het landelijk gebied zelfs aan bij de aspecten genoemd in paragraaf 3.4 van de PRS:

- Op passende landschappelijke schaal ruimte voor (het beleven van) dynamiek naast rust en ruimte;
- Een landelijk landschap met goede combinaties van 'oud' en 'nieuw' in landschappelijke structuren, cultuurhistorie, natuur, landbouw en recreatie.

Gebruikswaarde

In de huidige situatie gaat het om een functie die bij normaal gebruik ergens tussen de 20 en 160 verkeersbewegingen per dag tot gevolg kan hebben (capaciteit van 40 personen x twee dagdelen x 2 verkeersbewegingen). Waarbij de bezoekersintensiteit in weekend normaal gesproken het hoogst zal zijn. Gelet op de beoogde nieuwe functie en de specifieke doelgroep (hogere segment paardenhouders, niet vergelijkbaar met een reguliere manege, maar ook geen binnenbak) zal het maximale aantal verkeersbewegingen per dag 15 bedragen. Ook hier zal het doordeweeks rustiger zijn dan in het weekend.

De gebruikswaarde van het gebied wordt verbeterd omdat het aantal verkeersbewegingen wordt verminderd en hierdoor beter aansluit bij de aard en inrichting van de ontsluiting (Dorp is een smalle ontsluitingsweg). Omdat de westelijke erfontsluiting van het perceel direct langs het naastgelegen perceel Dorp 87 loopt betekent dit ook een verbetering van het woon- en leefklimaat op dit perceel. De nieuwe functie biedt ruimte aan een aan het landelijk gebied gelieerde functie, welke bijdraagt aan een divers aanbod van voorzieningen op het gebied van recreatie en ontspanning. Hierdoor sluit het plan aan bij de aspecten genoemd in paragraaf 3.4 van de PRS.

Toekomstwaarde

De nieuwe functie zal er ook voor zorgen dat grote delen van het huidige terrein niet langer toegankelijk zijn voor recreanten. De paardenweides krijgen uitsluitend nog een agrarische functie terwijl de feitelijke recreatieve activiteit uitsluitend nog aan de voorzijde van het perceel plaats zal vinden. Hierdoor worden de activiteiten geconcentreerd, direct aansluitend aan het bebouwingslint. De beoogde activiteit wordt dus duidelijk begrensd. Voorzieningen als steigers, verhardingen, bouwwerken geen gebouwen zijnde (met uitzondering van erfafscheidingen) kunnen in de toekomst uitgesloten op de gronden die gebruikt worden als weidegrond. Dat is nu niet het geval omdat het totale terrein een recreatieve bestemming heeft. Dergelijke

bouwwerken zijn vooruitlopend op deze omgevingsvergunning al verwijderd (bijvoorbeeld bruggen). De toekomstige uitstraling en het gebruik zal hierdoor beter aansluiten bij de karakteristiek van het gebied. Op het perceel zal sprake zijn van een robuuste landschappelijke inpassing met aandacht voor landschappelijke kwaliteit, afgestemd op het watersysteem (behoud sloten is belangrijk onderdeel van de advies Ervenconsulent). In de huidige situatie grenst de recreatieve bestemming direct aan de stille kern van het achterliggende Stillegebied. In de toekomst zal de afstand van de paardenbak, uiterste punt waar normaal gesproken bezoekers kunnen komen, tot de stille kern van het Stillegebied ruim 120 meter bedragen. Een beperking van de recreatieve toegankelijkheid van perceel heeft een gunstig effect op de waarden die de provincie Utrecht via het aanwijzen van de Stillegebieden probeert te beschermen. Ook voor wat betreft de toekomstwaarde sluit het plan aan bij de aspecten genoemd in paragraaf 3.4 van de PRV.

Conclusie

Wij stellen ons op het standpunt dat de provincie Utrecht de huidige activiteit en bestemming van het perceel Dorp 89 te Polsbroek niet juist en onvolledig typeert. Hierdoor heeft de provincie Utrecht in haar zienswijze de mate van verstedelijking en de ruimtelijke gevolgen van de beoogde planontwikkeling onvolledig afgewogen. Het betreffende plangebied heeft wat ons betreft dus zowel in de bestaande als de nieuwe situatie betrekking op een vergelijkbare activiteit/functie. Wij stellen ons op het standpunt dat het hier, op grond van het geldend ruimtelijk beleid van de provincie Utrecht, in beide gevallen gaat om een kernrand-activiteit, oftewel een stedelijke functie. Met betrekking tot de ontwikkeling van kernrandactiviteiten ziet artikel 3.7 van de PRV niet toe op de voorwaarde dat verdere verstedelijking in verhouding moet zijn met de voorgestelde kwaliteitsverbetering. Desondanks hebben de initiatiefnemer en gemeente Lopik gezocht naar een passende kwaliteitsverbetering. Gelet op het voorgaande en mede gelet op het advies van de Ervenconsulent kunnen wij ons in redelijkheid op het standpunt stellen dat het hier gaat om een passende ontwikkeling binnen de karakteristiek van deze kernrandzone, waarbij de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in redelijke verhouding is tot de omvang en aard van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Wel zullen wij naar aanleiding van de zienswijze, in overleg met de initiatiefnemer, bezien of de ruimtelijke onderbouwing nadere uitwerking behoeft om de huidige situatie en de beoogde kwaliteitsverbetering nader toe te lichten.

Staat van Wijzigingen

In de "Staat van wijzigingen" zijn de (ambtshalve) wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbesluit aanvraag Omgevingsvergunning Dorp 89 te Polsbroek opgenomen.

Nr.		Wijziging	n.a.v.
1	Ruimtelijke onderbouwing	In overleg met de initiatiefnemer zal de ruimtelijke onderbouwing nader aangescherpt worden om de huidige situatie en de beoogde kwaliteitsverbetering nader toe te lichten.	Zienswijze provincie Utrecht

Bijlage I: Ingekomen zienswijze

		Ingekomen	
GEMEENTE LOPIK		Case nr. 03314687	
d.d. 16 AUG 2017			
ORG		ROS	☒
		J. Broeke i.k.n.	
B&W			☒
Burg			
Raad			

PROVINCIE :: UTRECHT

College van burgemeester en wethouders van Lopik
Postbus 50
3410 CB LOPIK

VERZONDEN 14 AUG 2017

DATUM 14-08-2017
NUMMER
UW E-MAIL VAN 29 juni 2017
UW NUMMER -

BIJLAGE -

TEAM GRO
REFERENTIE Diederik Theunissen
DOORKIESNUMMER 030-2582437
E-MAILADRES Diederik.Theunissen@provincie-utrecht.nl
ONDERWERP Zienswijze ontwerpbesluit
omgevingsvergunning 'Dorp 89,
Polsbroek'

Geacht college,

U heeft mij op 29 juni 2017 het ontwerpbesluit voor de omgevingsvergunning voor het perceel "Dorp 89 te Polsbroek" toegezonden en daarbij verzocht om eventuele op- en/of aanmerkingen aan u kenbaar te maken. Met uw omgevingsvergunning faciliteert u een paarden fit- en wellnesscentrum met de nodige bebouwing op het perceel Dorp 89 in Polsbroek. De nieuwe functie past niet binnen de huidige bestemming dagrecreatieve doeleinden, viskwekerij. Met de omgevingsvergunning kijkt u af van het bestemmingsplan "Landelijk gebied".

Gelet op artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht merk ik op dat het ontwerpbesluit voor de omgevingsvergunning aanleiding geeft tot het maken van de volgende opmerkingen, waarbij wij ons vooral gebaseerd hebben op eventuele strijdigheden met de provinciale ruimtelijke belangen, geborgd in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening (herijking 2016):

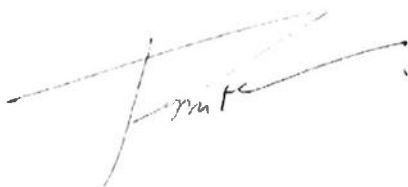
Uw conclusie in de ruimtelijke onderbouwing dat een paarden fit- en wellnesscentrum geen vorm van verstedelijking is en past binnen het provinciaal beleid is niet juist. Een paarden fit- en wellnesscentrum met de daarbij op te richten bebouwing is of een agrarisch bedrijf of een stedelijke functie. Het is niet mogelijk in een ruimtelijk plan nieuwe agrarische bouwpercelen te faciliteren en voor het landelijk gebied geldt een verstedelijkingsverbod. Het perceel heeft op dit moment geen agrarische bestemming en de huidige functie is niet stedelijk. Het faciliteren van een paarden fit- en wellnesscentrum is daarom in strijd met ons ruimtelijk beleid.

Op het verstedelijkingsverbod zijn wel een aantal uitzonderingen. Zo biedt de PRV u de mogelijkheid om onder voorwaarden in de zone rondom het stedelijk gebied (kernrandzone) verstedelijking te faciliteren (zie artikel 3.7 PRS/PRV, herijking 2016). U geeft dit ook aan in uw ruimtelijke onderbouwing. U heeft echter in uw omgevingsvergunning geen rekening gehouden met de in dit artikel genoemde voorwaarde tot versterking van de ruimtelijke kwaliteit in redelijke verhouding tot de aard en omvang van de verstedelijking. De bijgevoegde

landschappelijke inpassing is daarvoor niet toereikend. De genoemde versterking van de ruimtelijke kwaliteit moet uit kwaliteitsmaatregelen te bestaan bovenop de gebruikelijke landschappelijke inpassingsmaatregelen.

Ik verzoek u bij de vaststelling van de ontwerp-omgevingsvergunning rekening te houden met de hiervoor geplaatste opmerkingen en nodig u uit om, indien u dat nodig acht, hierover nader te overleggen met behandelaar D. Theunissen. Ik vertrouw er op u voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Gedeputeerde Staten van Utrecht,
Namens hen,

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Pim van den Berg', is written over a light blue horizontal line.

Dhr. P. (Pim) van den Berg
Gedeputeerde Ruimtelijke ontwikkeling, Economie en Toerisme, Wonen en Binnenstedelijke Ontwikkeling en
Energietransitie