

Bestemmingsplan Benschop-Oost

Nota van zienswijzen

September 2012



Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	2
2	Zienswijzen.....	3
2.1	Fam. J. van der Leeden, Vogelkers 7, Benschop.....	3
2.2	Achmea Rechtsbijstand, Postbus 10100, Tilburg.....	4
2.3	Veurtjes Advocatenkantoor b.v., Goudsesingel 513, Rotterdam.....	5
2.4	Agrivesta Wennekes b.v., Dorpsstraat 25, Cothen.....	7
3	Wijzigingen in ontwerpbestemmingsplan.....	9

1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “Benschop-Oost” heeft van 13 juni 2012 tot en met 24 juli 2012 in ontwerp voor eenieder ter inzage gelegen. Daarvan is openbare kennisgeving gedaan in de Staatscourant, Het Kontakt en op de gemeentelijke website www.lopik.nl.

Tevens is het ontwerpbestemmingsplan gedurende deze periode digitaal raadpleegbaar geweest op de gemeentelijke website www.lopik.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

De zienswijzen

Er zijn in totaal vier zienswijzen ontvangen.

Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn verzonden en ontvangen binnen de zienswijzetermijn van zes weken. Deze zijn daarmee ontvankelijk.

In hoofdstuk 2 zijn de naar voren gebrachte zienswijzen samengevat en beantwoord. Indien hieruit wijzigingen voortvloeien, dan zullen deze worden opgenomen in hoofdstuk 3, waarin tevens de ambtshalve wijzigingen zijn opgenomen.

Ambtshalve wijzigingen

De inhoud van het nieuwe bestemmingsplan dient juist te zijn. Op ambtelijk niveau kan mogelijk geconstateerd worden dat in de toelichting, regels of in de verbeelding van het bestemmingsplan enkele aanpassingen of aanvullingen noodzakelijk zijn. Deze hebben betrekking op ondergeschikte tekstuele aanpassingen en verduidelijkingen van het beleid. Door de raad dient daartoe wel uitdrukkelijk een besluit te worden genomen.

2 Zienswijzen

2.1 Familie J. van der Leeden, Vogelkers 7, 3405 DJ Benschop

Samenvatting zienswijze (d.d. 3 juli 2012):

1. Waar aan de zuidzijde van het plangebied komt de brug exact te liggen en hoe komt deze er uit te zien? In het bestemmingsplan moet voldoende verankerd zijn dat deze ontsluiting alleen voor langzaam verkeer en voor nood- en hulpdiensten bestemd is.
2. Op welke wijze wordt het onderhoud van de watergang tussen Verweijlanden en Benschop-Oost in de toekomst verzekerd?
3. Kunnen de kopers van de woningen in Benschop-Oost worden geïnformeerd over de aanwezigheid van een postduivenhouder in de buurt? Mogelijk kan bij het intekenen van de nieuwbouwkavels rekening worden gehouden met de aanvliegroute van de duiven.

Beantwoording:

1. De bestemming van de brug is Water met de aanduiding 'brug'. In de regels van het bestemmingsplan, artikel 7.1 onder d staat dat alleen langzaam verkeer en nood- en hulpdiensten zijn toegestaan. Daarmee is de bestemming en het gebruik van de brug gewaarborgd. Binnen deze bestemming, zoals aangegeven op de verbeelding van het bestemmingsplan, wordt de brug aangelegd. De exacte ligging, het aanblik en de dimensionering van de brug worden pas bepaald bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan in een aan te vragen omgevingsvergunning. Hiervoor geldt een aparte bezwaar- en beroepsprocedure in het kader van de Algemene wet bestuursrecht. De aanvraag, de vergunning, de bezwaar- en beroepsmogelijkheid zullen worden gepubliceerd op de gemeentelijke website www.lopik.nl en in het huis-aan-huis blad Het Kontakt.
2. Het onderhoud van de watergang ligt buiten het juridisch kader van het bestemmingsplan. Niettemin wordt getracht om in het kort hierover uitleg te geven. In waterschapstermen betreft het een tertiaire watergang. Ingevolge de Keur en de Legger van het Waterschap zijn de eigenaren van de naastgelegen percelen (de 'aangelanden') onderhoudsplichtig. Dat strekt zich uit tot de halve breedte of tot een evenredig gedeelte van het aan die gronden grenzende oppervlaktewater. De voorgenomen verbreding van de watergang heeft voor u, de huidige bewoners aan de westzijde van de te verbreden watergang, daarin geen verandering tot gevolg. U blijft verantwoordelijk voor het onderhoud aan de watergang over de gehele lengte van uw perceel en tot een breedte van circa 1,5 m van de watergang. De gemeente is verantwoordelijk voor de rest van de watergang.
3. Beide verzoeken liggen buiten het juridisch kader van het bestemmingsplan.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De zienswijze is ongegrond.

2.2 Stichting Achmea Rechtsbijstand, Postbus 10100, Tilburg

Namens: de heer en mevrouw Oostenenk, Wederik 22, Benschop

Samenvatting zienswijze (d.d. 11 juli 2012):

1. De nieuwbouw tast het woongenot en de privacy aan. Door de nieuwbouw dreigt het vrije uitzicht over de weilanden verloren te gaan.
2. Gezien de geringe afstand van de toegangsweg en de nieuwbouw tot de woning van belanghebbende wordt gevreesd voor geluidsoverlast.
3. Gevreesd wordt voor waardevermindering van de eigen woning als gevolg van de nieuwbouw.

Beantwoording:

1. Niet ontkend wordt dat het uitzicht zal veranderen. Echter, voor het behoud van de privacy wordt geïnvesteerd in de aanleg van een brede watergang. De oplossing van tuinen tegen tuinen is gebruikelijk in Nederland. Hier tussen wordt een watergang van circa 8 meter breed aangelegd. Voor de natuurlijke afwerking met rietoevers is in het bestemmingsplan aan de oostzijde van de watergang voor een strook van circa 1,5 m breed de bestemming Water met de functie-aanduiding 'groen' opgenomen. Voorts is in het bestemmingsplan het bouwen zodanig geregeld, dat buiten het bouwvlak geen hoofdgebouw is toegelaten.
2. Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de invloed van de ontsluitingsweg van het nieuwbouwplan Benschop-Oost op de bestaande woningen. De ontsluitingsweg is een niet gezoneerde weg (30 km/u), waarvoor volgens de Wet geluidhinder geen grenswaarden gelden. Om inzicht te krijgen in de hoogte van de geluidbelasting van deze 30 km/u weg is uit een oogpunt van een goede ruimtelijke onderbouwing de geluidbelasting wel bepaald. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat bij de geplande 100 woningen de optredende geluidbelasting vanwege de ontsluitingsweg ter plaatse van de dichtstbijzijnde woningen Dorp 123 en 127 ten hoogste 48 dB zal bedragen. Dat is niet meer dan de grenswaarde van 48 dB die geldt voor gezoneerde wegen. Het onderzoek concludeert dat er sprake is van een toelaatbare geluidbelasting. De kortste afstand tussen de woningen Dorp 123 en 127 en de ontsluitingsweg is circa 4 m. De kortste afstand tussen de woning van belanghebbende en de ontsluitingsweg is circa 40 m.
3. Zie beantwoording onder 1.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
De zienswijze is ongegrond.

2.3 Veurtjes Advocatenkantoor b.v., Goudsesingel 513, Rotterdam

Namens: de heer H. Bos, Fluitekruid 18, Benschop

Samenvatting zienswijze (d.d. 20 juli 2012):

1. Belanghebbende heeft indertijd zijn kavel gekocht in de verwachting en de toezegging van een blijvend vrij uitzicht over de polder.
2. Ter bescherming van het Groene Hart zou er ingevolge het streekplan zoals vastgesteld op 1 juli 1994 niet mogen worden gebouwd.
3. Belanghebbende werd indertijd verplicht om het achter zijn kavel liggende snippergroen van circa 65 m² aan zijn kavel toe te voegen, omdat deze als doorgang naar een afgewezen bouwlocatie geen functie meer had.
4. Medio 2002 is vergunning verleend voor de bouw van een serre. In afwachting van de plannen in Benschop-Oost heeft belanghebbende met de bouw ervan gewacht. De vergunning is niet ingetrokken. Met de bouw wordt aangevangen, indien het vrije uitzicht blijft bestaan.
5. Door de verbreding van de watergang ontstaat de kans dat de bestaande beschoeiing gaat verzakken als gevolg van waterstuwing door de wind en eventuele golfslag.
6. Bij calamiteiten wordt de brug bij Vogelkers gebruikt om het (gemotoriseerd) verkeer via Fluitekruid te leiden. Daardoor gaat het verkeer door een woonerf. Dat is een ongewenste situatie en gevaarlijk voor de bewoners op het woonerf.
7. De toekomstige bewoners krijgen vrij zicht op de woning en tuin van belanghebbende. Dit leidt tot aantasting van de privacy, verminderd woongenot en waardevermindering van de onroerende zaak.
8. In het plan is een circa 1,5 m brede rietkraag voorzien, die de aantasting van de privacy zou moeten verminderen. Niet duidelijk is wie verantwoordelijk is voor het onderhoud en in stand houden van de rietkraag. Wanneer dit aan de bewoners wordt overgelaten, wordt het een bron van ergernis.
9. Bij uitvoering van het plan lijdt belanghebbende schade die door de gemeente behoort te worden gedragen.

Beantwoording:

1. Een blijvend vrij uitzicht over de polder kan niet worden gegarandeerd. Uit de bij ons in het bezit zijnde stukken zijn geen gegevens aangetroffen waaruit blijkt dat bij de gronduitgifte van gemeentewege een blijvend vrij uitzicht over de polder wordt gegarandeerd.
2. Bij het opstellen van bestemmingsplannen wordt uitgegaan van de beleidskaders van rijk, provincie en gemeente die relevant zijn voor het plangebied. Ingevolge de geldende structuurvisie 2005-2015 van de provincie Utrecht is woningbouw aan de oostzijde van de kern Benschop mogelijk.
3. Uit de bij ons in het bezit zijnde stukken zijn geen gegevens aangetroffen waaruit blijkt dat belanghebbende verplicht werd om snippergroen aan zijn kavel toe te voegen. Overigens, voor het sluiten van een overeenkomst is wilsovereenstemming vereist.
4. Zie beantwoording onder 1 en 2.
5. Het onderhoud en het in stand houden van de bestaande beschoeiing is de verantwoordelijkheid van de eigenaar. Voor de aanvang van de werkzaamheden zal een nulmeting worden uitgevoerd, zodat een eventuele schade als gevolg van de werkzaamheden kan worden geconstateerd.
6. Volgens het geldende bestemmingsplan 'Benschop - Verweijlanden 2' hebben Vogelkers en Fluitekruid de bestemming Verkeersdoeleinden. De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen, etcetera. In het kader van de wegenverkeerswetgeving (het Reglement Verkeersregels en Verkeers tekens) zijn Vogelkers en Fluitekruid niet als '(woon)erf' aangewezen.
7. Niet ontkend wordt dat het uitzicht zal veranderen. Echter, voor het behoud van de privacy wordt geïnvesteerd in de aanleg van een brede watergang. De oplossing van tuinen tegen tuinen is gebruikelijk in Nederland. Hier tussen wordt een watergang van

circa 8 meter breed aangelegd. Voor de natuurlijke afwerking met rietoevers is in het bestemmingsplan aan de oostzijde van de watergang voor een strook van circa 1,5 m breed de bestemming Water met de functie-aanduiding 'groen' opgenomen. Voorts is in het bestemmingsplan het bouwen zodanig geregeld, dat buiten het bouwvlak geen hoofdgebouw is toegelaten.

8. Het onderhoud van de watergang ligt buiten het juridisch kader van het bestemmingsplan. Niettemin wordt getracht om in het kort hierover uitleg te geven. In waterschapstermen betreft het een tertiaire watergang. Ingevolge de Keur en de Legger van het Waterschap zijn de eigenaren van de naastgelegen percelen (de 'aangelanden') onderhoudsplichtig. Dat strekt zich uit tot de halve breedte of tot een evenredig gedeelte van het aan die gronden grenzende oppervlaktewater. De voorgenomen verbreding van de watergang heeft voor u, de huidige bewoners aan de westzijde van de te verbreden watergang, geen verandering tot gevolg. U blijft verantwoordelijk voor het onderhoud aan de watergang over de gehele lengte van uw perceel en tot een breedte van circa 1,5 m van de watergang. De gemeente is verantwoordelijk voor de rest van de watergang.
9. Een eventueel verzoek om planschade kan tot vijf jaar na het onherroepelijk worden van het vastgestelde bestemmingsplan worden ingediend. De procedure is omschreven in de "Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade".

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
De zienswijze is ongegrond.

2.4 Agrivesta Wennekes b.v., Dorpsstraat 25, Cothen

Namens: de heren J.J.W. en J.W.J. Benschop, Dorp 113, Benschop

Samenvatting zienswijze (d.d. 19 juli 2012):

1. Bepalend voor de afstand van 50 m, dan wel 100 m is de afstand van het agrarisch bouwblok tot de bebouwde kom en niet de afstand tot de nieuw te bouwen woningen. Als grens van de bebouwde kom wordt in de regel gerekend hetgeen naar aard en karakter gerekend kan worden tot de bebouwde kom.
Verzocht wordt om het gedeelte van het bestemmingsplan Benschop-Oost dat binnen de zone van 50 m van het agrarisch bouwblok ligt, niet vast te stellen.
Belanghebbenden hebben een concept-aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het vergroten van het agrarisch bouwvlak. Gevreesd wordt dat door de vaststelling van het bestemmingsplan hun uitbreidingsplannen niet verwezenlijkt kunnen worden.
2. Gevreesd wordt voor aantastig van de privacy. Door de woonwijk naast het bedrijf te situeren wordt de kans vergroot dat mensen of honden ongehinderd op het erf of het aangrenzende weiland kunnen komen. De ontlasting van honden kan een parasitaire ziekte, de zogenaamde Neospora, overbrengen op rundvee. Die leidt tot verwerping van kalveren bij koeien.
3. Gepleit wordt om de (eigendoms)grens af te schermen door een haag en af te rasteren zodat mens en hond geen toegang hebben.
4. De verhoging van het grondwaterpeil van de woonwijk ten opzichte van het huidige polderpeil heeft tot gevolg dat het weiland natter wordt. Hierdoor ontstaat opbrengsterlies van het gewas en waardevermindering van de grond.

Beantwoording:

1. Bij het bedrijf van aanvrager is geur de maatgevende factor. Relevant beleid omtrent geur is vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) die op 1 januari 2007 in werking is getreden.
Voor dit bedrijf geldt een richtafstand van 100 m. De Wgv biedt de mogelijkheid om lokaal maatwerk te leveren door afwijkende normen of afstanden voor bepaalde gebieden te stellen. De raad heeft daartoe op 21 april 2009 de 'Geurgebiedsvisie gemeente Lopik' en de 'Verordening geurhinder en veehouderij 2008' vastgesteld. Specifiek over het plangebied Benschop-Oost meldt de geurgebiedsvisie het volgende: *"de projectlocatie ligt in een niet-concentratiegebied, zoals geregeld in de Meststoffenwet, tegen de bebouwde kom van Benschop en wordt door de aaneengesloten bebouwing als bebouwde kom beoordeeld."* Op dit moment is deze locatie in gebruik als agrarisch bouwland.
In de gemeentelijke geurverordening is voor deze locatie een vaste afstand van 50 m bepaald. Het bedrijf van aanvrager is een melkrundveehouderij. Dit betekent, dat er een vaste afstand voor het rundvee geldt. Dit betekent niet dat het bedrijf dan geen uitbreidingsruimte meer heeft. Bij een eventuele vergroting van het bouwvlak dient met een minimale afstand van 50 m tot een geurgevoelig object in de nieuwbouw van Benschop-Oost rekening te worden gehouden. Voor het gedeelte van het bestemmingsplan Benschop-Oost dat binnen de geurcontour van 50 m van het agrarisch bouwblok ligt is geen woningbouw mogelijk.
De door belanghebbenden beoogde vergroting van het agrarisch bouwvlak heeft ondermeer betrekking op het verlengen van een melkrundveeestal (bouwnr. 2010-107) in zuidelijke richting, waardoor die op 48 m van de beoogde nieuwbouw in het middengedeelte van het plangebied komt te liggen. Hierop wordt in de verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan voor de bestemming Wonen een bouwvlak opgenomen die op de vaste afstand van 50 m afstand van de te verlengen melkrundveestal komt te liggen.
2. De belangrijkste risicofactor is het hebben van een hond op het bedrijf. Uit de beschikbare gegevens blijkt dat belanghebbenden een hond hebben. In verband met de

Neospora-besmetting dient voorkomen te worden dat de hond in de afkalfstal en in de ligboxenstal kan komen. Tevens moet er voor worden gezorgd dat er geen hondenontlasting in het voer of water van de runderen terecht komt.

3. Behalve een afgerasterde dam of stuw, komt er geen verbinding tussen de nieuwbouw van Benschop-Oost en het perceel van belanghebbende, maar een verbrede watergang.
4. Het peil van het oppervlaktewater blijft ongewijzigd. Daarmee wijzigt het grondwaterpeil buiten het plangebied niet.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

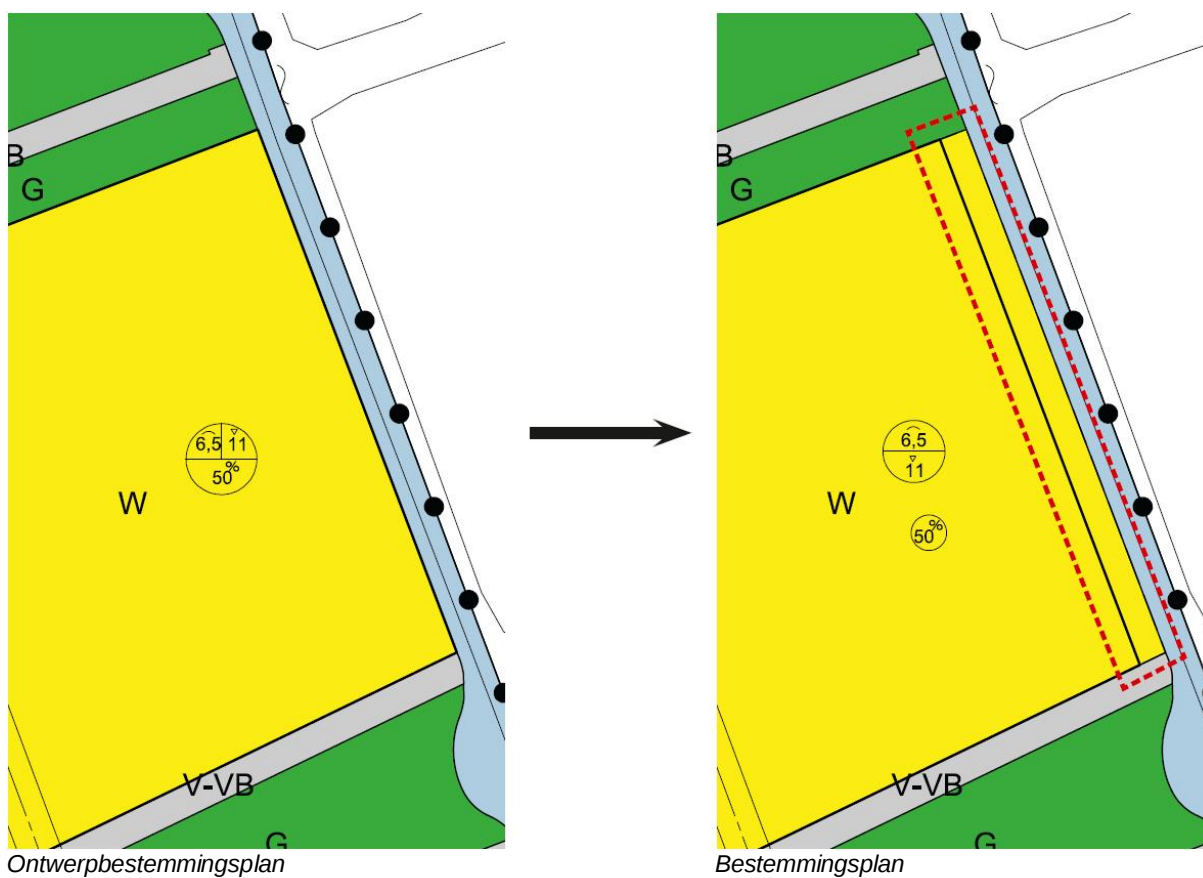
De zienswijze is gedeeltelijk gegrond.

3 Wijzigingen in ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan is op onderdelen aangepast.
De wijzigingen hebben betrekking op de toelichting, de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan.

Wijziging naar aanleiding van zienswijze.

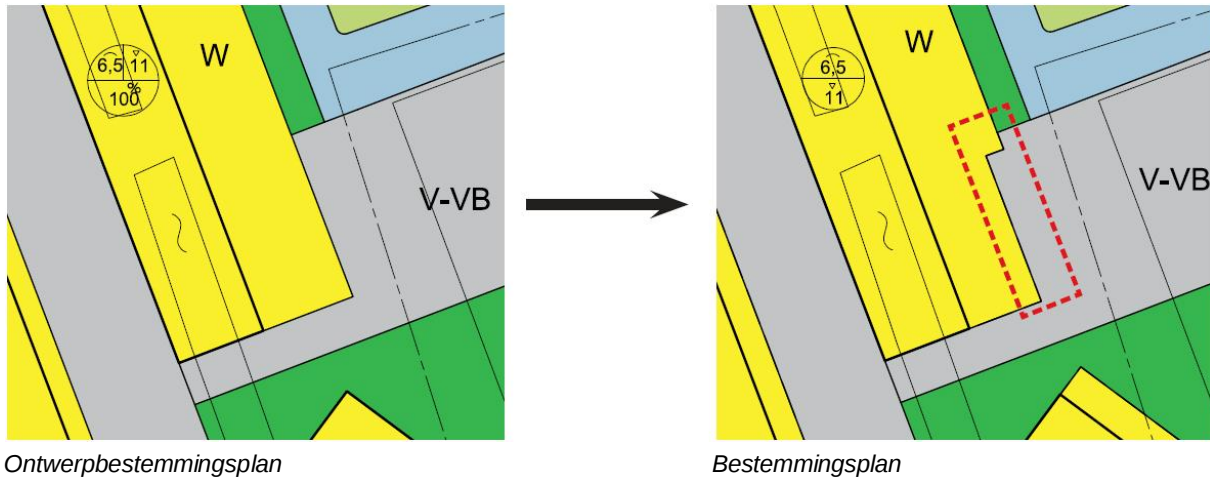
Rekening houdende met een toekomstige verlenging van de melkrundveest al op Dorp 113, is in het middengedeelte van het plangebied voor de bestemming Wonen een bouwvlak opnemen, dat uitgaat van de vaste afstand van 50 meter (figuur 1).



Figuur 1

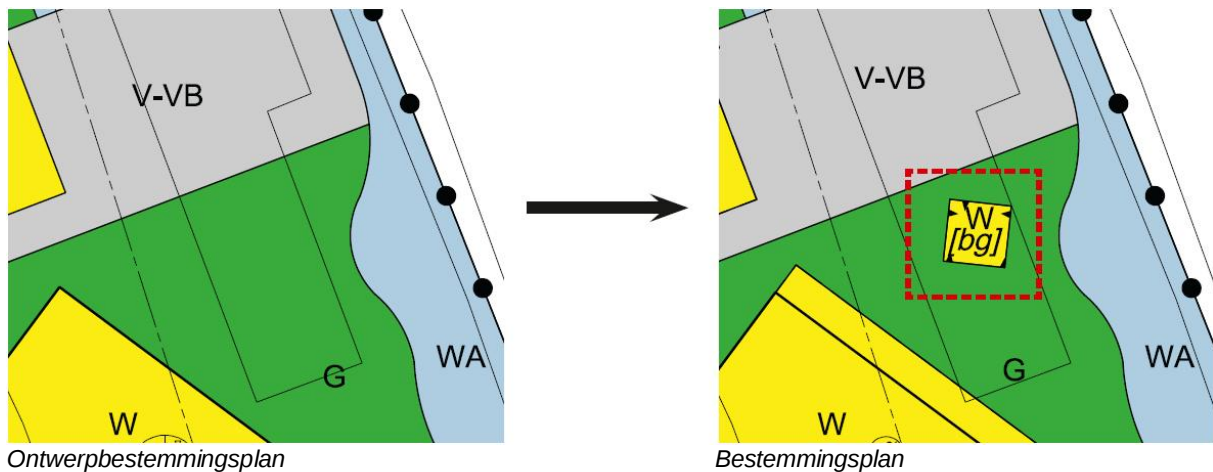
Verbeelding

1. In verband met de verruiming van het aantal parkeervoorzieningen is de bestemming V-VB vergroot. Aan de westzijde daarvan is de bestemming Wonen daarop aangepast (figuur 2).



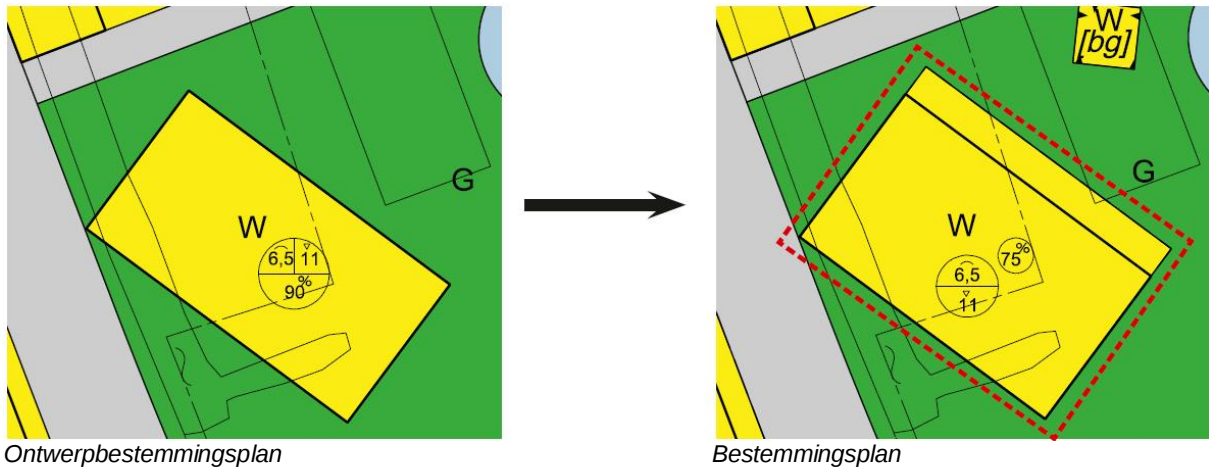
Figuur 2

2. Een vrijstaand bijgebouw met bergingen voor de naastliggende bestemming Wonen (schuin liggend blok in groen) is opgenomen (figuur 3).



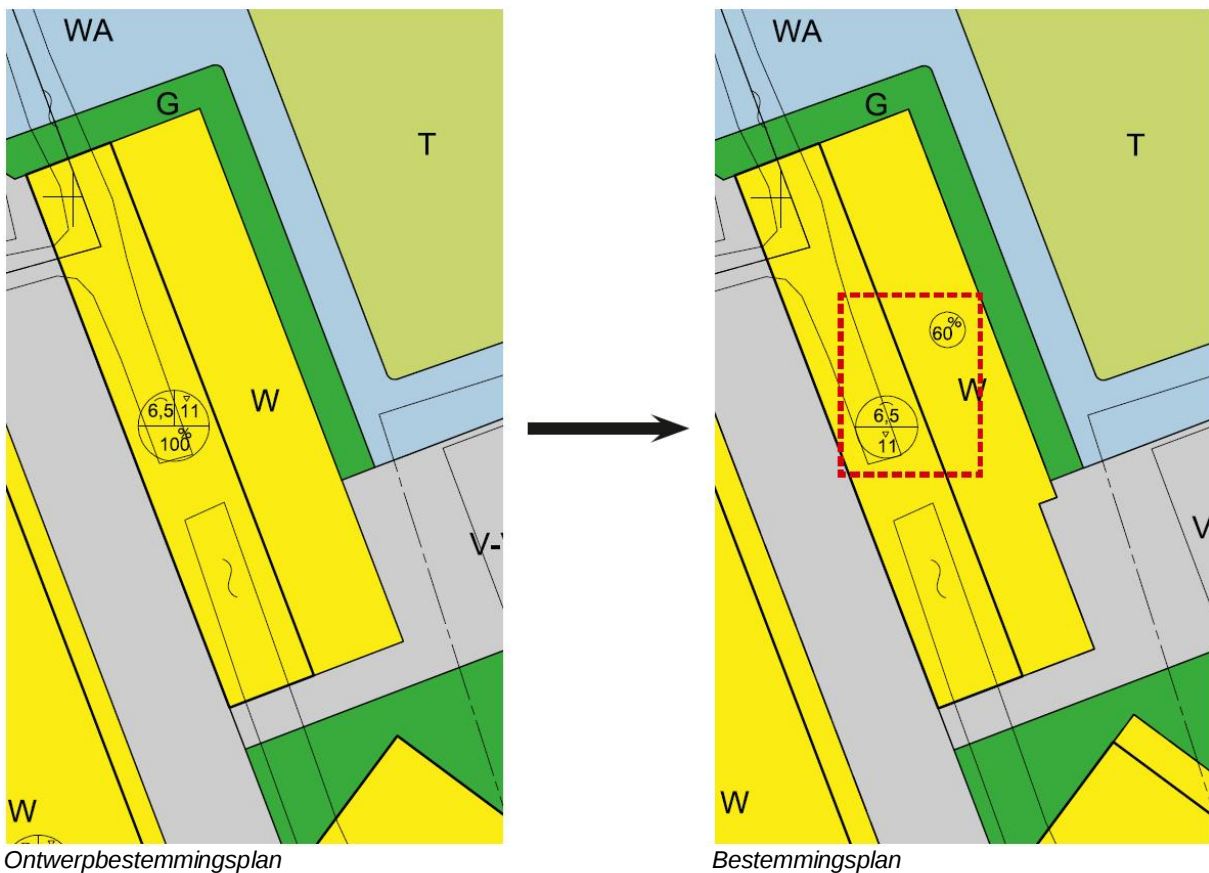
Figuur 3

3. In verband met woningprogramma en flexibiliteit ontwikkeling is het bestemmingsvlak van de bestemming Wonen (schuinliggend blok in groen) verruimd. De situering en grootte van het bouwvlak blijven ongewijzigd. Tevens is het bebouwingspercentage aangepast van 90% in 75% (figuur 4).



Figuur 4

4. Het bebouwingspercentage is gewijzigd van 100% in 60% van het bestemmingsvlak, niet van het bouwvlak (figuur 5).



Figuur 5

NB: Het bebouwingspercentage en bijbehorend maatvoeringsvlak is gerelateerd aan het bestemmingsvlak; de goothoogte en bouwhoogte aan het bouwvlak. Hierdoor wordt op een paar plekken in de analoge verbeelding de maatvoeringaanduiding 'uit elkaar getrokken'. Deze wijzigingen in notatiemethode zijn niet in een figuur als 'inhoudelijke' wijziging weergegeven. Het betreffen de gevallen waarin het bestemmingsvlak ruimer is dan het bouwvlak.

Regels

Artikel 8 Wonen is aangepast.

- Onder lid 8.2.1 zijn sub c en d aangepast en is een extra sub e toegevoegd. Deze luiden nu als volgt:
 - c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer bedragen dan aangegeven;
 - d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer bedragen dan aangegeven;
 - e. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' mag het bebouwingspercentage van gebouwen niet meer bedragen dan aangegeven.
- Onder lid 8.2.2 is een extra sub n ingevoegd. Deze luidt als volgt:
 - n. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' zijn uitsluitend bijgebouwen toegestaan, met een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 6 meter en mag het aanduidingsvlak maximaal 100% bebouwd worden.

Toelichting

- Meerdere pagina's: 'het Dorp' is gecorrigeerd in 'Dorp', indien het de weg betreft;
- Pag. 7: Het exacte aantal woningen van het uitgewerkte plan is weggehaald, aangezien dit bij de verdere uitwerking wellicht kan wijzigen. De bouwopgave ligt immers tussen 85 en 100 woningen;
- Pag. 7: Aangegeven is dat het uitgewerkte plan het voorlopig stedenbouwkundig plan Vk 12(a) betreft en dat dit voorlopig stedenbouwkundig plan de basis vormt voor dit bestemmingsplan;
- Pag. 19: Plankaart is vervangen door de meest recente versie van het voorlopig stedenbouwkundig plan Vk 12(a);
- Pag. 42-43: De waterberekening is aangepast door:
 - 1. Wijziging in bestemming 'Wonen', welke invloed heeft op de waterberekening;
 - 2. (Delen van) bestaande kavels uit de waterberekening zijn gehaald, aangezien deze geen effect op de waterberekening hebben.
- Pag. 42-43: Toevoeging dat de waterberekening is gebaseerd op het voorlopig stedenbouwkundig plan Vk 12(a), waarop het bestemmingsplan is gebaseerd.