



GEMEENTE
LOPIK

Nota beantwoording van Zienswijzen Staat van wijzigingen

behorend bij het

Bestemmingsplan "Benschop Uitbreiding, noordelijk deel"

Gemeente Lopik
April 2016

Verg. raad ..26/4... 20 16.
Nr. ..6..... v.d. agenda
Hoort bij
het raadsbesluit

G.

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	2
2.	Zienswijzen.....	3
2.1	Provincie Utrecht, Postbus 80300, 3508 TH Utrecht.....	4
2.2	Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, Postbus 550, 3990 GJ Houten	5
2.3	Hekkelman Advocaten N.V., Postbus 1094, 6501 BB Nijmegen.....	7
3	Staat van wijzigingen.....	8

Bijlage: Kopie zienswijzen

1 Inleiding

Het bestemmingsplan "Benschop Uitbreiding, noordelijk deel" heeft van 24 december 2014 tot en met 3 februari 2015 voor eenieder in ontwerp 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

Gedurende de termijn van zes weken zijn drie zienswijzen ontvangen.

Tevens zijn de overlegpartners in de gelegenheid gesteld om gedurende bovengenoemde termijn van zes weken zienswijzen naar voren te brengen.

De Gasunie heeft per mail van 7 januari 2015 meegedeeld, dat het plangebied buiten de 1% letaliteitsgrens van de dichtst bij gelegen gasleiding ligt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

De Veiligheidsregio Utrecht (VRU) heeft per mail van 13 januari 2015 meegedeeld het plan te hebben beoordeeld op mogelijke aspecten van inrichting en zelfredzaamheid rond rampbestrijding en externe veiligheid. In dit kader wordt geen aanleiding gezien om extra maatregelen te adviseren.

Ontvankelijkheid

De drie ontvangen 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 Provincie Utrecht, Postbus 80300, 3508 TH Utrecht

Samenvatting zienswijzen (d.d. 27 januari 2015):

1. Het provinciaal beleid met betrekking tot functiewijziging in het landelijk gebied is in de huidige PRS en PRV op onderdelen aangescherpt ten opzichte van het voorgaande beleid en verordening. Dit heeft onder andere consequenties voor de in artikel 3.7.2 van het ontwerpbestemmingsplan (vervolgfuncties) opgenomen mogelijkheid voor het toelaten van andere functies op te beëindigen agrarische bouwpercelen. Op grond van deze bepaling is bij een algehele agrarische bedrijfsbeëindiging of verplaatsing "een" andere bedrijfsfunctie mogelijk zonder dat de in artikel 4.7 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) genoemde sloop-eis van 50% van de bestaande bedrijfsbebouwing als voorwaarde is opgenomen. De in artikel 3.7.2 opgenomen regeling is dan ook niet geheel in overeenstemming met de PRV. Wij adviseren u de regeling in overeenstemming te brengen met de betreffende bepaling in de PRV
2. In artikel 3.7.2 van het ontwerpbestemmingsplan worden agrarische loonbedrijven in de categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten als één van de vervolgfuncties genoemd. In de als bijlage bij het plan gevoegde Staat van Bedrijfsactiviteiten worden die niet genoemd. Dit geldt ook voor de genoemde horeca in de categorie 1b.
3. Het woningbouwprogramma voor de gemeente Lopik is in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) bepaald op 300 woningen, waarvan 180 woningen binnenstedelijk en 120 woningen uitbreiding, respectievelijk 80 woningen in Benschop-Oost en 40 woningen in Lopik-Oost. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan staat dat maximaal 55 woningen worden gebouwd. Samen met het zuidelijk deel (maximaal 56 woningen) zal de totale uitbreiding van Benschop maximaal 111 woningen bevatten. Dat wijkt af van het in de PRS genoemde aantal van 80 woningen. In ruimtelijk opzicht wordt de beoogde uitbreiding van Benschop aanvaardbaar geacht. Het meerdere aantal in Benschop-Oost wordt in mindering gebracht op het totale aantal dat in Lopik-Oost in de PRS is voorzien.

Beantwoording:

1. Het bestemmingsplan toetsend aan de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) bedoelt de provincie kennelijk, dat bij een algehele agrarische bedrijfsbeëindiging of verplaatsing "geen" andere bedrijfsfunctie mogelijk is zonder dat de in artikel 4.7 van de PRV genoemde sloop-eis van 50% van de bestaande bedrijfsbebouwing als voorwaarde is opgenomen. Daaraan gevolg gevend zal de in artikel 3.7.2 opgenomen regeling in overeenstemming worden gebracht met artikel 4.7 van de PRV.
2. De correcte Staat van Bedrijfsactiviteiten en de Staat van horeca-activiteiten zullen als bijlage bij het vast te stellen bestemmingsplan worden gevoegd.
3. Er wordt rekening mee gehouden, dat het meerdere aantal woningen in Benschop-Oost in mindering wordt gebracht op het totale aantal dat in Lopik-oost in de PRS is voorzien.

Conclusie:

De zienswijzen zijn gedeeltelijk gegrond en geven aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2 Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, Postbus 550, 3990 GJ Houten

Samenvatting zienswijzen (d.d. 4 februari 2015):

Voor wat betreft het woningbouwgedeelte van het plangebied is in paragraaf 5.10 van de toelichting nu ruimte voor 1.986 m² extra oppervlaktewater, terwijl uit de berekeningen blijkt, dat rekening wordt gehouden met 2.047 m². Dit betekent, dat nog 60 m² extra water moet worden gecompenseerd.

Voor wat betreft het woningbouwgedeelte van het plangebied in paragraaf 5.10 is bij de berekeningen gebleken, dat er nog 60 m² extra water moet worden gecompenseerd.

Beantwoording:

In de toelichting zal voor het woningbouwgedeelte een nieuwe berekening worden opgenomen.

Er wordt in het plan rekening gehouden met 2.014 m² extra oppervlaktewater. Deels is dit ter compensatie van de te dempen watergang (1.188 m²) en deels ter compensatie van de extra verharding.

De grondslag voor de watercompensatie is als volgt berekend:

- de toename van het bruto verhard oppervlak is 6.679 m²
- het dempen van de watergang is 1.188 m².

Ten minste 15% van de toename van het bruto verhard oppervlak en 100% van het te dempen water moet worden gecompenseerd door extra oppervlaktewater in het plangebied.

15% van 6.679 m ²	1.002 m ²
100% van 1.188 m ²	<u>1.188 m²</u>
Totaal extra water ca.	2.190 m ²

Zoals hiervoor aangegeven wordt in dit plan in ieder geval rekening gehouden met 2.014 m² extra oppervlaktewater; een tekort van 176 m² voor fase 2 (dit plan), dat gecompenseerd wordt met een overcompensatie van 353 m² in fase 1 van het woningbouwgedeelte (het aangrenzende bestemmingsplan "Benschop Uitbreiding, zuidelijk deel"), waarmee het na vaststelling één geheel vormt.

Bij mail van 6 januari 2016 heeft het Hoogheemraadschap meegedeeld hiermee in te kunnen stemmen.

Conclusie:

De zienswijzen zijn gegrond en geven aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.3 Hekkelman Advocaten N.V., Postbus 1094, 6501 BB Nijmegen

Namens: J. Benschop V.O.F., Dorp 113, 3405 BB Benschop

Samenvatting pro forma zienswijzen (2 februari 2015):

1. Het in het ontwerpbestemmingsplan voorziene bouwplan beperkt appellant in zijn bestaande bedrijfsvoering en in de ontwikkelingsmogelijkheden van zijn veehouderij. Reeds hierom is er geen sprake van een goede ruimtelijke ordening. Er lopen thans onderhandelingen om tot een voor alle partijen aanvaardbare (planologische) regeling te komen. Er is echter nog geen overeenstemming bereikt, zodat nog steeds sprake is van een conflicterende situatie tussen enerzijds de veehouderij en anderzijds de woningbouw.
2. De bedrijfswoning aan Dorp 113 wordt wegbestemd en komt daarmee onder het overgangsrecht.
3. In artikel 3.1, zijn sub i en sub j innerlijk tegensgrijdig nu de vaste mestplaat met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-vaste mestplaats 1' binnen dat deel van het bouwvlak ligt waaraan tevens de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-dierenverblijven uitgesloten' is toegekend.
4. De verwijzing in artikel 3.3.1 naar artikel 3.2 sub h is niet correct.
5. De uitvoerbaarheid van artikel 3.3.3 van de regels (afstand van sloot) is niet aangetoond.
6. Het is niet duidelijk hoe de artikelen 3.2 sub c en 3.3.2 zich tot elkaar verhouden (bouw hinderscherm/loods). Appellant wil de loods bij recht kunnen bouwen. De loods past niet binnen de bouwaanduiding.
7. Het akoestisch noodzakelijke hinderscherm is op het agrarisch perceel Dorp 113 geprojecteerd.
8. De voor het ontwerpbestemmingsplan noodzakelijke waterberging is (ten onrechte) op de gronden van Dorp 113 geprojecteerd.
9. De verwijzing naar de Staat van Bedrijfsactiviteiten in artikel 3.5.4 van de regels lijkt een grondslag te missen. Wat is de betekenis van de Staat van Bedrijfsactiviteiten?

Beantwoording:

1. Het uitgangspunt van het vast te stellen bestemmingsplan is dat dat niet alleen voorziet in de woninguitbreidingen, maar ook in maatregelen ter compensatie van de negatieve gevolgen daarvan voor het agrarisch bedrijf van appellant. Tot meerdere zekerheid hebben appellant, Heilijgers en gemeente op 30 november 2015 een overeenkomst gesloten. Uitgangspunt van de daarin vastgelegde afspraken is de onlosmakelijke samenhang tussen de bestemming en uitvoering van het woningbouwplan enerzijds en de al dan niet compenserende maatregelen voor appellant anderzijds.
2. De bedrijfswoning wordt niet wegbestemd en komt daarmee niet onder het overgangsrecht. In tegendeel, volgens artikel 3.1 sub b van de regels is in het bouwvlak met de bestemming "Agrarisch" een bedrijfswoning mogelijk. Ten overvloede zal op de verbeelding ter plaatse van de bedrijfswoning de functieaanduiding 'bedrijfswoning (bw)' worden opgenomen.
3. De opmerking is correct. In artikel 3.1, sub i zal worden opgenomen, dat opslag van vaste vaste mest uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-vaste mestplaats', mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:
 - a. De vaste mestplaat wordt afgedekt met een dak met open nok voor voldoende ventilatie of een gelijkwaardige maatregel om geurhinder op geurgevoelige objecten te voorkomen;
 - b. De omvang van de vaste mestplaat is niet groter dan 6 x 10 m.
4. De opmerking is correct. De verwijzing moet worden gecorrigeerd in artikel 3.2 sub f. Deze wordt evenwel naar aanleiding van een ambtshalve wijziging vernummerd in artikel 3.2 sub h (zie ambtshalve wijziging bij artikel 3.2).

5. De regel bouwen op 2 meter afstand van de zijerscheiding en, in geval van een sloot, op 2 meter uit de bovenkant van de intsteek van de sloot, is gebaseerd op het geldende bestemmingsplan Landelijk gebied waar het agrarisch perceel van Dorp 113 nu in ligt. Via een binnenplanse afwijking kan dichterbij worden gebouwd. Deze bepaling is evenwel niet van toepassing op de aanduiding 'sba-lds' (specifieke bouwaanduiding-loods).
6. Ter plaatse van de aanduiding 'sba-lds' (specifieke bouwaanduiding-loods) mag in plaats van een hinderscherm ook een loods worden gerealiseerd. Artikel 3.2 zal worden aangevuld met een complementaire bepaling inhoudende, dat in plaats van het hinderscherm ter plaatse van de aanduiding 'sba-lds' ook een loods mag worden gerealiseerd met inachtneming van de afwijkende bouwregels. De loods wordt dan bij recht toegestaan.
7. De planregels bepalen dat ter plaatse van de aanduiding 'sba-hsm' een hinderscherm is toegestaan. Volgens de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan moet de hinderscherm *"aan de zijde van de toekomstige woningbouw worden ingeplant"*. De enkele omstandigheid dat appellant thans eigenaar is van het strookje grond waarop het hinderscherm is geprojecteerd maakt niet dat het plan om die reden niet uitvoerbaar zou zijn. Het betekent slechts dat, zolang hij eigenaar is van de strook grond, in beginsel hijzelf bepaalt of dit hinderscherm al dan niet zal worden geplaatst of dat hij daar kiest voor het alternatief van een loods.
Gelet op het bovenstaande wordt geen aanleiding gezien tot aanpassing van het plan op dit punt. In dit verband is van belang dat het hinderscherm een nadrukkelijke wens is van appellant.
8. Het noodzakelijke extra water als gevolg van de toename van het verharde oppervlak en het dempen van de watergang binnen het agrarisch bouwvlak, zal buiten het plangebied, doch in hetzelfde peilgebied als het plangebied worden gerealiseerd. De beoogde locatie voor de vereiste watercompensatie ligt aan de westzijde van Wilhelmina's hof in Benschop. Het betreft een gedeelte van het kadastrale perceel Gemeente Lopik sectie E nummer 442. Daar is sprake van een overcompensatie, waardoor het kan meeliften in een natuurontwikkelingsopgave ter compensatie van een bedrijfsuitbreiding elders in Benschop. Hierover heeft afstemming plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap. Van die zijde is bij mail van 6 januari 2016 meegedeeld hiermee in te kunnen stemmen.
9. Naar onze mening lijkt de verwijzing naar de Staat van Bedrijfsactiviteiten waarvan middels een omgevingsvergunning kan worden afgeweken geen grondslag te missen nu een dergelijke afwijking kwalificeert als een binnenplanse afwijking. Dat geldt temeer nu de Staat van Bedrijfsactiviteiten geacht wordt onderdeel uit te maken van het De Staat van Bedrijfsactiviteiten geeft inzicht in milieu-planologische aspecten per bedrijfstype en een specifieke bedrijfssituatie. Voor de onderscheiden bedrijfstypen, gerangschikt volgens de Standaard Bedrijfs Indeling (SBI-lijst) van het CBS, zijn per bedrijfstype voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de richtafstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf, bedrijven c.q. bedrijfsactiviteiten (de milieubelastende activiteiten, opslagen en installaties) en een rustige woonwijk. Bij het aanhouden van de richtafstanden tussen de bedrijven/bedrijfsactiviteiten en milieugevoelige objecten (woningen) kan hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen worden gehouden bestemmingsplan. De zienswijzen op dit punt geven naar onze mening geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

Conclusie:

De zienswijzen zijn gedeeltelijk gegrond en geven aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3 Staat van wijzigingen

In de Staat van Wijzigingen zijn de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. De naar voren gebrachte zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan:

Regels

Nr.	Artikel	Wijziging	N.a.v. zienswijze
1.	1	<ul style="list-style-type: none"> • 1.40 Toevoegen 1.40 'geluidgevoelig gebouw: woningen en gebouwen die op grond van art. 1 Wgh worden aangemerkt als andere geluidsgevoelige gebouwen, met uitzondering van die gebouwen behorende bij de betreffende inrichting.' Hierdoor de overige begrippen hernoemen. • 1.42 Toevoegen 1.42 'hindergevoelig object: geur- en geluidgevoelige objecten en gebouwen.' Hierdoor de overige begrippen hernoemen. 	ambtshalve
2.	3.1	<p>Sub i corrigeren in:</p> <p>i. mestopslag in de vorm van een vaste mestplaats uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-vaste mestplaats', mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. De vaste mestplaat wordt afgedekt met een dak met open nok voor voldoende ventilatie of een gelijkwaardige maatregel om geurhinder op geurgevoelige objecten te voorkomen; 2. De omvang van de vaste mestplaat is niet groter dan 6 x 10m. 	2.3, 3
3.	3.3.1	In aanhef "het bepaalde in 3.2 Bouwregels onder h" corrigeren in: "het bepaalde in 3.2 Bouwregels onder h en i".	2.3, 4
4.	3.2	<p>Invoegen een nieuw sub d en e.</p> <p>d. in afwijking van het bepaalde in 3.2 Bouwregels onder c is ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding loods het realiseren van een loods toegestaan, met een goothoogte van 5 meter en een bouwhoogte van 7 meter, mits deze loods samen met de wand als bedoeld onder 3.2 Bouwregels onder c een aaneengesloten geheel vormt;</p> <p>e. het bepaalde in 3.2 Bouwregels onder b, is niet van toepassing op de loods als bedoeld onder d, ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding-loods.</p>	2.3, 5 en 6
5.		<p>Door het invoegen van een nieuw sub d en e in artikel 3.2 worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de reeds bestaande sub artikelen vernummerd: sub d wordt f, e wordt g, f wordt h, g wordt i, h wordt j, i wordt k, j wordt l, enz. • vervalt artikel 3.3.2; • wordt artikel 3.3.3 vernummerd in artikel 3.3.2, enz. 	ambtshalve
6.		Sub h: De inhoud van de woning van maximaal 600 m ³ conform de bestaande situatie corrigeren in maximaal 660 m ³ , inclusief aan- en uitbouwen,.	ambtshalve
7.	3.3.1	Sub c: De afwijkingmogelijkheid voor de woning tot 780 m ³ corrigeren in maximaal 750 m ³ . Daarmee komt de maximale inhoudsmaat overeen met het geldende bestemmingsplan voor het landelijk gebied waaraan de regels voor het agrarisch perceel zijn ontleend.	ambtshalve

8.	3.4.1	Sub a: 'specifieke vorm van agrarisch - vaste mestplaats 1' corrigeren in: 'specifieke vorm van agrarisch - vaste mestplaats'.	ambtshalve
9.	3.5.3	Tekst in 3.5.3 vervalt. Hierdoor 3.5.4 vernummeren in 3.5.3.	ambtshalve
10.	3.7.2	Onder a Algemeen: <ul style="list-style-type: none"> • Een nieuw sub 2 opnemen "Alvorens de vervolgfunctie is toegestaan, dient 50% van de bestaande bedrijfsbebouwing te zijn gesloopt." • Door het invoegen van een nieuw sub 2 worden de overige in dit artikel vernummerd. • Onder c 1, 2 en 3 vervangen door een nieuwe bepaling: 'Indien de bijgebouwen geheel of gedeeltelijk worden gesloopt, mag maximaal 50% worden teruggebouwd. Hierdoor 4 vernummeren in 2. 	2.1, 1
11.	5.1	Aanvullen met: 'met dien verstande dat hier geen hindergevoelige objecten zijn toegestaan.'	ambtshalve
12.	9.4.4	Geurigevoelig corrigeren in hindergevoelig.	ambtshalve

Verbeelding

Nr.	Wijziging	N.a.v. zienswijze
1.	In het bouwvlak met de bestemming 'Agrarisch' ter plaatse van de bedrijfswoning de functieaanduiding 'bedrijfswoning' opnemen.	2.3, 2
2.	De bestemming Water langs de bestemming Agrarisch versmallen, zodat alleen bestaande watergangen als water zijn bestemd.	2.3, 8
3.	De aanduidingsgrens 'specifieke bouwaanduiding – loods (sba-lds)' opnemen.	ambtshalve
4.	Aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - vaste mestplaats 1 (sa-vmp 1)' verwijderen.	ambtshalve
5.	Aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - vaste mestplaats 2 (sa-vmp 2)' corrigeren in: Aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - vaste mestplaats (sa-vmp).	ambtshalve
6.	De dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering versmallen, conform onderlegger van de HDSR.	ambtshalve

Toelichting

Nr.	Wijziging	N.a.v. zienswijze
1.	Par. 3.3 Planaspecten, water 2 ^e alinea: 'Ook de uitbreiding van het bouwvlak van de agrarische kavel voorziet in de watercompensatie op de eigen kavel' vervangen door 'De watercompensatie voor de uitbreiding van het bouwvlak van de agrarische kavel is voorzien buiten het plangebied.'	2.3, 8
2.	Par. 5.2 Agrarisch bouwvlak veehouderij: <ul style="list-style-type: none"> • 1^e alinea uitbreiden met: Er zal een uitbreiding van een stal plaatsvinden. Het 	ambtshalve

	<p>aantal koeien zal ook met de nieuwe stal onder de 200 koeien blijven.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2^e alinea corrigeren in: Voor de uitbreiding van de stal van het agrarisch bedrijf is op 1 juli 2015 een melding in het kader van de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) gedaan. De toename aan stikstofdepositie is minder dan de toen geldende grenswaarde van 1,00 mol / ha/ j. Hieruit kan geconcludeerd worden dat er geen passende beoordeling en geen Besluit m.e.r. nodig is. Om die reden kan ook voor het agrarisch bedrijf worden volstaan met een vormvrije m.e.r. beoordeling. 							
3.	<p>Par. 5.4 Flora en fauna, onderzoek woningbouwlocatie 1^e alinea: 'bijlage 2 Actualisatie quickscan flora en fauna' wijzigen in 'bijlage Actualisatie quickscan flora en fauna 2011' en 'bijlage 3 Quickscan flora en fauna' wijzigen in 'bijlage Quickscan flora en fauna 2007.'</p>	ambtshalve						
4.	<p>Par. 5.4 Flora en fauna, onderzoek agrarisch perceel 4^e alinea toevoegen: "Voor de uitbreiding van de stal van het agrarisch bedrijf is op 1 juli 2015 een melding in het kader van de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) gedaan. De toename aan stikstofdepositie is minder dan de toen geldende grenswaarde van 1,00 mol/ha/j.'</p>	ambtshalve						
5.	<p>Par. 5.8 Geurhinder, conclusie 'De vaste mestopslag van Dorp 113 zal afgedekt worden, waardoor er geen geuroverlast zal ontstaan. Er kan geconcludeerd worden dat het aspect geur geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.' wijzigen in 'De vaste mestopslag van Dorp 113 zal afgedekt worden en is vastgelegd op een specifieke locatie. Hierdoor is gewaarborgd dat er geen geuroverlast zal ontstaan. Er kan geconcludeerd worden dat het aspect geur geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.'</p>	ambtshalve						
6.	<p>Par 5.10 Waterhuishouding, watertoets, woningbouwgedeelte In de toelichting zal voor het woningbouwgedeelte een nieuwe berekening worden opgenomen. Er wordt in het plan rekening gehouden met 2.014 m² extra oppervlaktewater. Deels is dit ter compensatie van de te dempen watergang (1.188 m²) en deels ter compensatie van de extra verharding.</p> <p>De grondslag voor de watercompensatie is als volgt berekend:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de toename van het bruto verhard oppervlak is niet 6.172 m², maar 6.679 m² • het dempen van de watergang is niet 1.121 m², maar 1.188 m². <p>Ten minste 15% van de toename van het bruto verhard oppervlak en 100% van het te dempen water moet worden gecompenseerd door extra oppervlaktewater in het plangebied.</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>15% van 6.679 m²</td> <td style="text-align: right;">1.002 m²</td> </tr> <tr> <td>100% van 1.188 m²</td> <td style="text-align: right;"><u>1.188 m²</u></td> </tr> <tr> <td>Totaal extra water ca.</td> <td style="text-align: right;">2.190 m²</td> </tr> </table> <p>Zoals hiervoor aangegeven wordt in dit plan in ieder geval rekening gehouden met 2.014 m² extra oppervlaktewater; een tekort van 176 m² voor fase 2 (dit plan), dat gecompenseerd wordt met een overcompensatie van 353 m² in fase 1 van het woningbouwgedeelte in het aangrenzende bestemmingsplan "Benschop Uitbreiding, zuidelijk deel".</p>	15% van 6.679 m ²	1.002 m ²	100% van 1.188 m ²	<u>1.188 m²</u>	Totaal extra water ca.	2.190 m ²	2.2
15% van 6.679 m ²	1.002 m ²							
100% van 1.188 m ²	<u>1.188 m²</u>							
Totaal extra water ca.	2.190 m ²							
7.	<p>Par. 5.10 Waterhuishouding, watertoets, uitbreiding agrarisch bouwvlak 4^e alinea: "Deze toename aan verharding en het dempen van de watergang kunnen gecompenseerd worden door de bestaande watergangen langs de woningbouwlocatie en ten zuiden van het agrarisch perceel te verbreden corrigeren in: "Deze toename aan verharding en het dempen van de watergang worden buiten het plangebied (in hetzelfde peilgebied) gecompenseerd. De beoogde locatie voor de watercompensatie van Dorp 113 ligt aan de westzijde van Wilhelmina's hof in Benschop. Het betreft een gedeelte van het kadastrale perceel Gemeente Lopik</p>	2.3, 8						

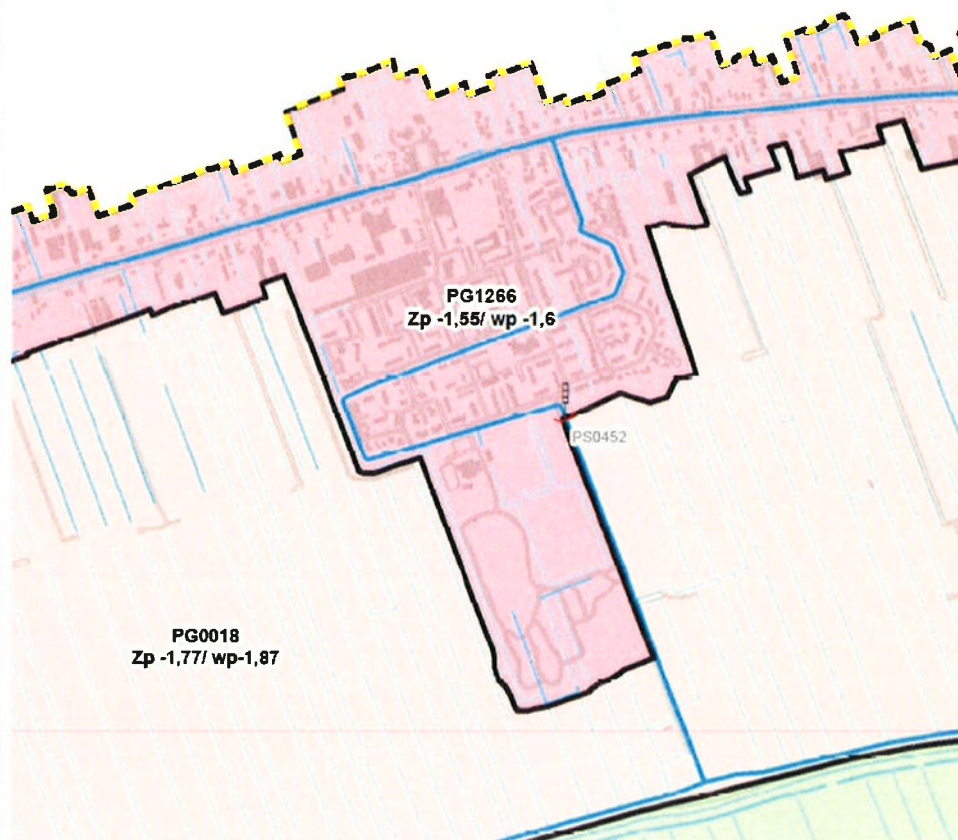
sectie E nummer 442.

Het agrarisch perceel Dorp 113 en de beoogde locatie voor de watercompensatie zijn op onderstaande luchtfoto rood omlijnd aangegeven (zie 20150310 watercompensatie Dorp 113 Benschop).



Figuur 7: Locatie watercompensatie buiten plangebied

Volgens de Peilbesluitkaart Lopikerwaard, deelgebied De Koekoek Oost (2012) liggen beide locaties in hetzelfde peilgebied (zie uitsnede peilbesluitkaart_koekoek_oost).



Figuur 8: Uitsnede Peilbesluitkaart

Het perceel is in eigendom van Terberg Exploitatiemij. B.V. te IJsselstein. Voor dit perceel ligt een natuurontwikkelingopgave van Terberg Benschop B.V. ter compensatie van de bedrijfsuitbreiding elders in de kern Benschop.

De bedrijfsuitbreiding dient met nieuw oppervlaktewater van totaal 2.517 m² te worden gecompenseerd. In het landschappelijk inpassingsplan is ruim 4.000 m² nieuw te graven water opgenomen en 3.700 m² plasdraszone. De benodigde waterberging als gevolg van de bedrijfsuitbreiding van Terberg van minimaal 2.517 m² wordt ruim gehaald; er is sprake van overcompensatie. Daarin kan de noodzakelijke watercompensatie van Dorp 113 van totaal 529 m² meeliften.

Over de uitgangspunten voor de watertoets en deze waterparagraaf heeft overleg plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap. Zij hebben aangegeven te kunnen instemmen met de voorgestelde watercompensatie in en buiten het plangebied.

8.	<p>Paragraaf 5.10 Waterhuishouding, watertoets, conclusie</p> <p>Conclusie wijzigen in:</p> <p>“Het aspect water vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan. Er wordt, binnen de bestemming 'water' deels voldaan aan de watercompensatie-eisen van het Hoogheemraadschap. De overige compensatie vindt buiten het plangebied plaats. Hierover heeft afstemming met het Hoogheemraadschap plaatsgevonden.”</p>	ambtshalve
9.	<p>Par. 6.2 Archeologie en cultuurhistorie, Archeologie</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2^e alinea: 'Conform het gemeentelijk beleid moet voor gebieden die zijn aangeduid als 'categorie 3' wijzigen in 'categorie 2' • 3^e alinea: '2.500 m2 of dieper dan 100 cm' wijzigen in '2.500 m2 en dieper dan 100 cm'. 	ambtshalve

10.	<p>Par. 7.3 Regels</p> <p>3^e alinea aanvullen met: 'In de diverse bestemmingen is enige flexibiliteit mogelijk gemaakt. Zo is bijvoorbeeld binnen de bestemmingen groen, verkeer en bijvoorbeeld agrarisch water ook toegestaan. Het is daarmee niet zo dat al deze bestemmingen volledig voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen gebruikt kunnen worden, maar dat er wel in ondergeschikte mate water of bijvoorbeeld een duiker gerealiseerd kan worden. Voor dit soort kleine aanpassingen is het dan niet noodzakelijk om een ruimtelijke procedure te doorlopen. Het kan wel zijn dat het uitvoeren van deze werkzaamheden vergunningplichtig zijn op grond van de Wabo of Waterwet.'</p>	ambtshalve
11.	<p>Par. 7.3, Regels, agrarisch</p> <p>2^e alinea: Maximum inhoud van 600 m² corrigeren in maximum inhoud van 660 m³.</p>	ambtshalve
12.	<p>Par. 7.3, Regels, agrarisch</p> <p>4^e alinea en verder corrigeren in: "Een vaste mestplaats is uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-vaste mestplaats' toegestaan, mits deze is afgedekt.</p> <p>Ter plaatse van de aanduiding sba-hsm (specifieke bouwaanduiding-hinderscherm) is een wand toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 2,5 m, conform het geluidsonderzoek, mits de wand over de gehele lengte van de aanduiding en aaneengesloten wordt gerealiseerd. Deze is bedoeld als geluidsafscherming tussen de woningbouw en het agrarisch bedrijf. De wand moet aan de zijde van de toekomstige woningbouw worden ingeplant.</p> <p>In afwijking van bovenstaande kan in plaats van een deel van de bovenstaande wand, ter plaatse van de aanduiding sba-ls (specifieke bouwaanduiding-loods) een loods worden gebouwd met een goothoogte van 5 meter en een bouwhoogte van 7 meter. Mits deze een aaneengesloten geheel vormt met de naastgelegen wand."</p>	ambtshalve
13.	<p>Par. 8.2 Economische uitvoerbaarheid</p> <p>Tekst corrigeren in: "De gemeente Lopik heeft met Heilijgers Projectontwikkeling b.v. op 14 juli 2011 een anterieure overeenkomst gesloten voor de percelen kadastraal bekend gemeente Lopik sectie E nummers 661 en 716. De woningbouwontwikkeling die mogelijk gemaakt wordt met dit bestemmingsplan betreft een deel van het gebied waarvoor een overeenkomst is gesloten. Daarnaast is op 17 december 2015 een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente Lopik en Heilijgers Projectontwikkeling over de agrarische ontwikkeling op de kadastrale percelen Lopik sectie E nummers 444, 1272 en 1273 (gedeeltelijk)."</p>	ambtshalve
14.	<p>De correcte Staat van Bedrijfsactiviteiten en de Staat van horeca-activiteiten als bijlage bij het bestemmingsplan voegen.</p>	2.1, 2

Bijlage Kopie zienswijzen



Burgemeester en wethouders van Lopik
Postbus 50
3410 CB Lopik

		Ingekomen 15.01073
GEMEENTE LOPIK		Case nr. 515.00021
d.d. 28 JAN 2015		
ORG	INW	ROB <input checked="" type="checkbox"/>
	Advies	t.k.n.
B&W		<input checked="" type="checkbox"/>
Burg.		
Plaats		

VERZONDEN 27 JAN. 2015

DATUM 27 januari 2015
ZAAKKENMERK 8115EAC2
NUMMER
UW BRIEF VAN
UW NUMMER
BIJLAGE(N)

TEAM
REFERENTIE
DOORKIESNUMMER
FAXr
E-MAILADRES
ONDERWERP

GRO
G.A. de Mello
030-258
030-2583139
gilbert.de.mello@Provincie-Utrecht.nl
Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan
"Benschop uitbreiding, noordelijk deel"

Geacht college,

Uw college heeft met ingang van 24 december 2014 het ontwerp van het bestemmingsplan "Benschop uitbreiding, noordelijk deel" ter inzage gelegd. Het college heeft ons hierover conform artikel 3.8, lid 1 sub b van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geïnformeerd.

Wij brengen op grond van het hierna omschreven ruimtelijk beleid onze zienswijzen en opvattingen over dit plan naar voren.

Het provinciaal beleid

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

Bij de beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan hebben wij ons vooral gebaseerd op eventuele strijdigheden met de provinciale ruimtelijke belangen.

Planbeoordeling/zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan geeft ons aanleiding tot het indienen van zienswijzen ten aanzien van het volgende onderdeel van de planvoorschriften.

7. Wijzigingsbevoegdheid

In de eerste plaats merk ik op dat het provinciaal ruimtelijk beleid met betrekking tot functiewijziging in het landelijk gebied in de huidige PRS en PRV op onderdelen is aangescherpt ten opzichte van het voorgaande beleid en verordening.

Dit heeft o.a. consequenties voor de in artikel 3.7.2. (Vervolgfuncties) opgenomen mogelijkheid voor het toelaten van andere functies op te beëindigen agrarische bouwpercelen.

Op grond van deze bepaling is bij een algehele agrarische bedrijfsbeëindiging of verplaatsing een andere bedrijfsfunctie mogelijk zonder dat de in artikel 4.7. van de PRV genoemde sloop eis van 50% van de bestaande bedrijfsbebouwing als voorwaarde is opgenomen. De in artikel 3.7.2 opgenomen regeling is dan ook niet geheel in overeenstemming met de PRV. Wij adviseren u de regeling in overeenstemming te brengen met de betreffende bepaling uit de PRV. Zo nodig zijn wij bereid hierover met u in overleg te treden.

In de in dit artikel (3.7.2. onder a) genoemde en in acht te nemen voorwaarden kunnen wij ons goed vinden.

Met betrekking tot de vervolgfuncties merken wij verder nog op dat als één van de genoemde vervolgfuncties wordt genoemd agrarische loonbedrijven in de categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

In de als bijlage bij het plan gevoegde Staat van Bedrijfsactiviteiten worden echter een groot aantal bedrijfsfuncties genoemd maar geen agrarische loonbedrijf activiteiten. Dit geldt eveneens voor de genoemde horeca in de categorie 1b. Deze categorie wordt niet genoemd in de bijgevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten. Wij gaan er van uit dat niet de juiste Staat van bedrijfsactiviteiten bij het plan is gevoegd.

Tot slot merken wij nog het volgende op.

Het totale woningbouwprogramma voor uw gemeente is in de PRS bepaald op 300 woningen, met een onderverdeling van 180 woningen binnenstedelijk en 120 woningen uitbreiding. De uitbreiding wordt voorzien op de locaties Benschop-Oost (80 woningen) en Lopik-Oost (40 woningen).

In de plantoelichting van het onderhavige bestemmingsplan geeft u aan dat maximaal 55 woningen worden gebouwd. Samen met het bestemmingsplan voor het zuidelijk deel (maximaal 56 woningen) zal de totale uitbreiding van Benschop maximaal 111 woningen bevatten

De in Benschop beoogde woningbouwuitbreiding wijkt daarmee af van het in de PRS genoemde aantal van 80 woningen. In ruimtelijk opzicht wordt de beoogde uitbreiding van Benschop aanvaardbaar geacht.

Wij wijzen erop - wellicht ten overvloede - dat het meerdere aantal in Benschop-Oost te realiseren totaal aan woningen, in mindering wordt gebracht op het totaal aantal dat aan uitbreiding in Lopik-Oost in de PRS is voorzien.

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

Wij verzoeken u met klem bij de vaststelling van het plan rekening te houden met de hiervoor geplaatste opmerkingen. Ter borging van de provinciale belangen zullen wij – zo nodig – het instrumentarium uit de Wro aanwenden.

Hoogachtend,
Gedeputeerde Staten van Utrecht,
Namens hen,




Drs. R.W. Krol
Gedeputeerde Ruimtelijke Ontwikkeling en Landelijk Gebied



HOOGHEEMRAADSCHAP
**DE STICHTSE
RIJNLANDEN**

veilige dijken • droge voeten • schoon water

		Ingekomen 15.01464
GEMEENTE LOPIK		Case nr. S15.00180
d.d. - 6 FEB 2015		
ORG	INW	ROB <input checked="" type="checkbox"/>
	Advies	t.k.n.
B&W		
Burg.		
Raad		

Gemeente Lopik
De heer Gerritsen
Postbus 50
3410 CB LOPIK

Datum
4 februari 2015

Contactpersoon
B. T. Romp

Doorkiesnummer
(06) 1161 47 75

Uw brief d.d.

Uw kenmerk

Ons kenmerk
895622

Onderwerp
Reactie op Ontwerp Bestemmingsplan Benschop
uitbreiding Noordelijk deel

Bijlage(n)
--

Geachte heer Gerritsen,

U hebt ons, in het kader van het overleg artikel 3.8 van de wet ruimtelijke ordening, het bestemmingsplan "Benschop uitbreiding Noordelijk deel" gestuurd. In het proces van de watertoets voor ruimtelijke plannen wordt in dit stadium een reactie van de waterbeheerder verlangd. In deze brief geven wij u onze reactie en willen wij de ambtelijk gemaakte afspraken vastleggen.

Voorafgaand proces

Over dit plan heeft vooroverleg plaatsgevonden. Op 4 december 2014 hebben wij gereageerd op het concept-ontwerpbestemmingsplan, omdat de berekening van de hoeveelheid waterberging niet juist was. U heeft de berekening tekstueel gewijzigd in het ontwerpplan. Echter, de wijzigingen zijn niet integraal doorgevoerd op andere plaatsen in de toelichting en in de verbeelding.

Op 2 februari hebben wij daarom opnieuw contact gehad. In het telefonisch gesprek op 2 februari hebt u aangegeven dat u de juiste hoeveelheid waterberging ambtelijk integraal in het plan opneemt. U hebt ook aangegeven dat u donderdag 5 februari intern gaat overleggen over de juiste invulling.

Onze conclusie

U hebt mondeling aangegeven dat u het plan aanpast. De gemeente zal de nieuwe berekening in het plan opnemen. Dit betekent dat u nog 60m² water extra moet aanleggen. U hebt nog niet aangegeven of dit in het plangebied kan plaatsvinden of buiten het plangebied. Graag ontvangen wij daarover nog informatie. Wij gaan ervan uit dat de regels in het bestemmingsplan voldoende ruimte bieden om water te graven.

Pas na het graven van voldoende waterberging, voldoet het plan aan onze belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill principe". Dit principe houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. In het kort gaat het om:

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



Toelichting

In hoofdstuk 5.1 van de toelichting wordt de waterhuishouding beschreven. In de tekst wordt onder andere beschreven hoeveel water er gecompenseerd wordt voor plangebied Benschop uitbreiding noordelijk deel en daar is ook een berekening aan toegevoegd. Bij de berekeningen van begin december 2014 is gebleken dat er iets meer water gecompenseerd moet worden dan waar in eerste instantie rekening mee werd gehouden (2047 m²). Binnen het plangebied is nu alleen ruimte voor 1986 m². Wij vragen de gemeente om ook ruimte te vinden voor de laatste 60m² en dit aan te passen in de toelichting.

Vervolgproces

Wij verzoeken u om het plan ambtelijk te wijzigen en daarbij rekening te houden met de juiste hoeveelheid waterberging. Wij verzoeken u tevens om aan te geven waar deze extra waterberging wordt gegraven.

Houdt u er rekening mee dat de gegevens van de juiste hoeveelheden waterberging gebruikt worden bij de aanvraag van de nieuwe watervergunning.

Wij wijzen de gemeente erop dat er voor de uitbreiding van het agrarische bouwvlak nog een watervergunning moet worden aangevraagd.

Contactpersoon vergunningverlening bij het waterschap is de heer M. Sleuwenhoek, bereikbaar op telefoonnummer (030) 634 58 14 of e-mail sleuwenhoek.m@hdsr.nl. U hebt reeds contact met deze vergunningverlener over dit plan.

Tot slot

Hebt u nog vragen over deze brief, dan kunt u contact opnemen met de heer B. Romp. U bereikt hem onder telefoonnummer (06) 1161 47 75 of e-mail watertoets@hdsr.nl.

Met vriendelijke groet,
Dijkgraaf en hoogheemraden,
namens hen,


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

35RRDT4605038

AANTEKENEN

Raad van de gemeente Lopik
Postbus 50
3410 CB LOPIK

HEKKELMAN ADVOCATEN N.V.
PRINS BERNHARDSTRAAT 1
(HOEK DRANJESINGEL 51)
POSTBUS 1094
6501 BB NIJMEGEN
WWW.HEKKELMAN.NL

		Ingekomen 15.01270
		Case nr. S15.00153
d.d. - 3 FEB 2015		
ORG	INW	ROB <input checked="" type="checkbox"/>
		ROV
	Advies	I.k.n.
B&W		
Burg.		
Raad		

Tevens per fax 0348-551 588

Nijmegen, 2 februari 2015

Ons kenmerk : 20150188 - 873961/1 - TV/PB/mc
Inzake : Benschop/bp Benschop Uitbreiding, noordelijk deel
Betreft : Pro forma zienswijze
Doorkiesnummer : 024-38 28 333
Direct faxnummer : 024-38 28 388
E-mail : t.verstappen@hekkelman.nl

PRO FORMA ZIENSWIJZE

Geachte heer, mevrouw,

Als advocaat-gemachtigde van de vennootschap onder firma J. Benschop V.O.F., gevestigd aan het Dorp 113 te (3405 BB) Benschop, alsmede van haar vennoten, de heer J.J.W. Benschop (wonende aan het Dorp 113 te (3405 BB) Benschop), mevrouw J.A.M. Benschop-Schot-horst (eveneens wonende aan het Dorp 113 te (3405 BB) Benschop) en de heer J.W.J. Benschop (wonende aan de Tiranastraat 70 te (3404 CH) IJsselstein), (hierna tezamen in mannelijk enkelvoud: 'Benschop'), breng ik hierbij een (pro forma) zienswijze naar voren ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan 'Benschop Uitbreiding, noordelijk deel'. Een kopie van de kennisgeving van (de terinzagelegging van) voornoemd ontwerpbestemmingsplan treft u bijgaand (*) aan. Benschop kan zich niet met het ontwerpbestemmingsplan verenigen en bestrijdt het gehele ontwerpbestemmingsplan (alle planonderdelen).

Ik verzoek u mij de goede ontvangst van deze zienswijze te bevestigen en mij een termijn te stellen om deze pro forma zienswijze aan te vullen. Vooruitlopend op de aanvulling, voer ik hierbij reeds de volgende gronden aan:

- Het in het ontwerpbestemmingsplan voorziene bouwplan (de ontwikkeling van woningbouw op de percelen naast de percelen van Benschop) beperkt Benschop ten onrechte in zijn bestaande bedrijfsvoering en in de ontwikkelingsmogelijkheden van zijn veehouderij. Reeds hierom is er geen sprake van een goede ruimtelijke ordening. Bovendien is ter plaatse van het in het ontwerpbestemmingsplan voorziene bouwplan (de ontwikkeling van woningbouw op de percelen naast de percelen van Benschop) geen sprake van een aanvaardbaar

woon- en leefklimaat. Ik verwijs hierbij naar de eerdere uitspraak van de Afdeling bestuurs-rechtspraak van de Raad van State van 4 september 2013 (met zaaknummer 201211840/1/R2). Er lopen thans onderhandelingen om tot een voor alle partijen aanvaardbare (planologische) regeling te komen. Er is echter nog geen overeenstemming bereikt, zodat nog steeds sprake is van een conflicterende situatie tussen enerzijds de veehouderij en anderzijds de woningbouw.

- De bedrijfswoning van Benschop aan het Dorp 113 wordt in het ontwerpbestemmingsplan ten onrechte wegbestemd en dus onder de reikwijdte van het overgangsrecht gebracht (zie de artikel 12.2 en 12.3 van het ontwerpbestemmingsplan).
- De planregeling uit de artikelen 3.1, sub i en sub j, is innerlijk tegenstrijdig, nu de bestaande vaste mestplaat met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-vaste mestplaat 1' is gelegen binnen dat deel van het bouwvlak waaraan tevens de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-dierenverblijven uitgesloten' is toegekend.
- De verwijzing in artikel 3.3.1 van de planregels naar artikel 3.2, sub h van de planregels is niet correct.
- De uitvoerbaarheid van artikel 3.3.3 (afstand sloot) van de planregels is niet aangetoond.
- Het is niet duidelijk hoe de artikelen 3.2 sub c en 3.3.2 van de planregels zich tot elkaar verhouden (bouw hinderscherm/loods).
- Het akoestisch noodzakelijke hinderscherm is ten onrechte op de gronden die in eigendom van Benschop zijn, geprojecteerd.
- Ten onrechte is de voor het ontwerpbestemmingsplan noodzakelijke waterberging op de gronden die in eigendom van Benschop zijn, geprojecteerd.
- De verwijzing naar de Staat van Bedrijfsactiviteiten in artikel 3.5.4 van de planregels lijkt een grondslag te missen.

Met vriendelijke groet,
Hekkelman Advocaten N.V.



T.J.H. Verstappen
advocaat

(*) bijlage: 1