

Raadsvergadering d.d. 22 november 2011

Nr. : 7



Aan de raad van de gemeente Lopik.

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan "Naast Dorp 1 te Polsbroek"

Behandelend ambtenaar: J.M.E. Broeke

Voorstel:

1. Instemmen met de bij het raadsbesluit behorende en als zodanig gewaarmerkte "Nota beantwoording van zienswijzen", inhoudende:
 - a. de zienswijzen van de heer G.A. Oskam en de gemeente Vlist voor wat betreft het onderdeel geur gegrond verklaren;
 - b. voor het overige de ingekomen zienswijzen ongegrond verklaren;
 - c. naar aanleiding van de zienswijzen en ambtshalve wijzigingen het bestemmingsplan wijzigen zoals voorgesteld in de "Staat van wijzigingen" zoals genoemd in de "Nota beantwoording zienswijzen".
2. Het bestemmingsplan, NL.IMRO.0331.06Dorpnast1-BP01, "Naast Dorp 1", te Polsbroek, gewijzigd vaststellen, zoals aangegeven in de bij het raadsbesluit behorende en als zodanig gewaarmerkte "Staat van wijzigingen";
3. De indiener van de zienswijze schriftelijk informeren over het raadsbesluit conform de "Nota beantwoording van zienswijzen".

Inleiding:

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de nieuwbouw van twee voor senioren bedoelde woningen op het perceel naast Dorp 1 te Polsbroek mogelijk. Op 26 januari 2010, besluit nummer 7, heeft uw raad, onder voorwaarden, besloten in principe medewerking te verlenen aan de bouw van twee woningen op de percelen kadastraal bekend gemeente Lopik, sectie D, nummers 62 en 63.

Aan de medewerking is bij besluit van 26 januari 2010 het voorbehoud gekoppeld dat de raad van de gemeente Vlist zou besluiten de "Gebiedsvisie geurbeleid gemeente Vlist" en de "Verordening geurhinder en veehouderij Vlist 2009" vast te stellen. Vaststelling van het geurbeleid door de gemeente Vlist zou betekenen dat het plangebied voor wat betreft geur niet langer binnen de invloedssfeer (100 meter) van het agrarisch bedrijf aan de Slangeweg 1 te Vlist gelegen is. De gemeenteraad van Vlist heeft het geurbeleid vastgesteld maar heeft daarin een uitzondering gemaakt voor het perceel aan de Slangeweg. Het geurbeleid van de gemeente Vlist is dus niet van toepassing op dit agrarisch bedrijf waardoor het plangebied, volgens het Besluit landbouw milieubeheer, nog altijd binnen de invloedssfeer van dit agrarisch bedrijf is gelegen. Door het uitsluiten van het agrarisch bedrijf aan de Slangeweg zal de gemeente Vlist bij haar toetsing vast moeten houden aan de afstandsnormen van het geldende Besluit landbouw milieubeheer. In onze ogen betekent deze beleidsafweging juist een beperking voor de ontwikkeling van het agrarisch bedrijf aan de Slangeweg.

Ondanks deze gewijzigde vaststelling van het geurbeleid door de gemeente Vlist hebben wij voldoende aanleiding gezien om de bestemmingsplanprocedure toch op te starten. Uit een aanvullende notitie met betrekking tot geur bleek dat het dichtstbijzijnde geurgevoelige object (de bestaande woning op het perceel Dorp 1 te Polsbroek) al binnen de invloedssfeer (100 meter) van het agrarisch bedrijf gelegen was en daarnaast waren de voorbereidingen voor een gewijzigde vaststelling van het Besluit landbouw milieubeheer in volle gang.

Door aanpassing van het Besluit landbouw milieubeheer worden alle afstanden gelijk gesteld aan de te hanteren afstanden uit de Wet geurhinder en veehouderij. In dat geval worden de afstanden gehalveerd en vormen de te realiseren woningen geen belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de veehouderij aan de Slangeweg. De verwachting was dat het Besluit landbouw milieubeheer eind 2010 vastgesteld zou worden. Echter is tot op heden nog steeds niet duidelijk wanneer de wijzigingen in het Besluit landbouw milieubeheer worden doorgevoerd.

Inspraak en overleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg artikel 3.1.1. Bro hebben de vooroverlegpartners de gelegenheid gehad om hun overlegreacties kenbaar te maken met betrekking tot het voorontwerp bestemmingsplan. Alle overlegpartners hebben, binnen de termijn, van deze gelegenheid gebruik gemaakt. Voor nadere informatie over de inspraak- en overlegreacties en de eventuele wijzigingen die daaruit zijn voortgekomen, willen wij verwijzen naar de "Nota beantwoording inspraak- en overlegreacties", die als bijlage is opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan.

Zienswijzen

Op grond van artikel 3.8 Wro heeft het ontwerp bestemmingsplan "Naast Dorp 1" te Polsbroek van 7 april 2011 tot en met 18 mei 2011 voor eenieder ter inzage gelegen.

Gedurende deze termijn zijn vier zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan naar voren gebracht bij uw raad. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt door:

1. Achmea Rechtsbijstand namens de heer G.A. Oskam en mevrouw Oskam, Slangenweg 1, 2855 AV Vlist;
2. De heer A.J.C. Boer, Dorp 1, 3415 PB Polsbroek;
3. Noordanes&Partners namens de heer G.A. Kentie, Oranjekade 31, 3415 PA Polsbroek;
4. Burgemeester en wethouders van de gemeente Vlist, Dorpsplein 8, 2821 AS Stolwijk.

De zienswijze en de beoordeling

De zienswijzen zijn door ons van commentaar voorzien in de bij het raadsbesluit tot vaststelling behorende "Nota beantwoording van zienswijzen". Wij verwijzen naar deze nota.

Na ontvangst van de zienswijzen hebben wij een nieuw geuronderzoek laten uitvoeren. Het geuronderzoek, De Roever Omgevingsadvies, documentnummer 20110883-C02, d.d. 28 juli 2011, sluit aan bij de bevindingen van de appellanten, de heer Oskam en de gemeente Vlist. In de geurbeoordeling behorende bij het ontwerp bestemmingsplan blijkt, zoals ook naar voren wordt gebracht in de zienswijzen, daadwerkelijk uitgegaan te zijn van een verouderde situatie en een onjuist meetpunt. Het dichtstbijzijnde geurgevoelige object (de woning op het perceel Dorp 1 te Polsbroek) is niet gelegen binnen de invloedssfeer van het agrarisch bedrijf. Dit betekent dat het agrarisch bedrijf aan de Slangeweg in de bestaande situatie nog niet overbelast is.

Na de realisatie van de woningen naast Dorp 1 te Polsbroek kan de veehouderij aan de Slangeweg te Vlist niet langer voldoen aan de afstandseisen van het Besluit landbouw milieubeheer. Dit betekent ook dat bij elke verandering van de inrichting het agrarisch bedrijf vergunningplichtig zal worden terwijl dit nu nog niet het geval is. Dit is een belemmering voor de agrarische bedrijfsvoering, het agrarisch bedrijf wordt daarmee in zijn belangen geschaad. De gemeente Vlist stelt de raad van de gemeente Lopik voor om het bestemmingsplan pas vast te stellen wanneer er duidelijkheid is omtrent de vaststelling van het aangepaste Besluit landbouw milieubeheer.

Gewijzigde vaststelling

Het ongewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan zou een belemmering van de agrarische bedrijfsvoering kunnen betekenen, uitgaande dat de gemeente Vlist moet toetsen aan de geldende afstandsnormen van Besluit landbouw milieubeheer omdat het geurbeleid van de gemeente Vlist niet van toepassing is op het bedrijf aan de Slangeweg. Met betrekking tot het onderdeel geur zijn de zienswijzen gegrond. Gelet op de in de “Nota beantwoording van zienswijzen” genoemde overwegingen leiden de zienswijzen voor het overige niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

Naar aanleiding van de zienswijzen zal het bestemmingsplan zodanig aangepast worden dat woningbouw slechts na toepassing van een afwijking mogelijk is op het moment dat de wet- en regelgeving op het gebied van geur of een verandering in de bedrijfsvoering van de appellant deze ontwikkeling ook daadwerkelijk toe staat. Daarmee wordt, in de praktijk, ook tegemoet gekomen aan het verzoek van de gemeente Vlist om het bestemmingsplan pas vast te stellen op het moment dat het gewijzigde Besluit landbouw milieubeheer in werking treedt.

Ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve wijzigingen kunnen betrekking hebben op noodzakelijke aanpassingen in de toelichting, regels en verbeelding en hebben voornamelijk tot doel om juridische en planologisch-technische onvolkomenheden in het bestemmingsplan te corrigeren. Deze zijn opgenomen in de “Staat van wijzigingen”, die deel uitmaakt van het vast te stellen raadsbesluit.

Ambtshalve zullen de toelichting en de bijlagen gewijzigd worden door de uitkomsten van het geuronderzoek, De Roever Omgevingsadvies, document-nummer 20110883-C02, d.d. 28 juli 2011. Wij stellen u voor om de ambtshalve wijziging over te nemen, zoals deze in de “Staat van wijzigingen” is opgenomen.

Vervolprocedure besluitvorming

Uw besluit tot vaststelling zal worden bekend gemaakt in het huis-aan-huisblad Zenderstreeknieuws, de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Tegen het vastgestelde plan kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Vaststelling en publicatie

Indien u overeenkomstig het voorstel besluit, zal het bestemmingsplan binnen zes weken na de vaststellingsdatum worden gepubliceerd en gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. De termijn van zes weken voorafgaand aan de publicatie is wettelijk en bedoeld om de VROM-Inspectie en Gedeputeerde Staten te informeren over de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het in ontwerp ter inzage gelegde bestemmingsplan, en om hen in de gelegenheid te stellen gebruik te maken van de bevoegdheid een reactieve aanwijzing in te stellen.

Het besluit tot vaststelling treedt in werking daags na afloop van de inzagetermijn van zes weken, tenzij door belanghebbenden in het kader van de beroeps-procedure bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State schorsing wordt aangevraagd tegen het besluit tot vaststelling. In dat geval wordt de werking van uw besluit opgeschort totdat op het schorsingsverzoek is beslist.

De indiener van de zienswijze wordt schriftelijk in kennis gesteld van uw besluit conform de "Nota beantwoording van zienswijzen", waarbij gewezen wordt op de mogelijkheid beroep in te stellen tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan "Naast Dorp 1" te Polsbroek.

Financiële toelichting

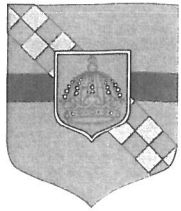
Dit bestemmingsplan voorziet in de bouw van nieuwe woningen. Ingevolge artikel 6.12 Wro en artikel 6.2.1 Bro is op 30 maart 2010 een (exploitatie) overeenkomst gesloten tussen de gemeente Lopik en de initiatiefnemer. Daarmee is voldaan aan de wettelijke verplichting van artikel 6.12 lid 2 Wro. Het gelijktijdig met het bestemmingsplan vaststellen van een exploitatieplan is daarmee niet aan de orde omdat het verhaal van de kosten anderszins is verzekerd.

Lopik, 25 oktober 2011

Het college van burgemeester en wethouders van Lopik;
de secretaris, de burgemeester,

H. CAPEL

MW. MR. R.G. WESTERLAKEN-LOOS



GEMEENTE
LOPIK

Nr.: 7

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Naast Dorp 1 te Polsbroek"

De raad van de gemeente Lopik;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 25 oktober 2011;

gehoord hebbende de inspraakreacties in de commissievergadering van 8 november 2011 en deze raadsvergadering;

overwegende,

dat het ontwerp bestemmingsplan "Naast Dorp 1" te Polsbroek, Polsbroek" van 7 april 2011 tot en met 18 mei 2011 ter inzage heeft gelegen;
dat de ter inzage legging bekend is gemaakt op de wijze zoals aangegeven in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;
dat tijdens de bovengenoemde termijn vier zienswijzen naar voren zijn gebracht;
dat de naar voren gebrachte zienswijzen en de reacties daarop zijn opgenomen in de bij het raadsbesluit behorende en als zodanig gewaarmerkte "Nota beantwoording van zienswijzen";
dat er ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen enkele ambtshalve wijzigingen zijn aangebracht welke zijn opgenomen in de bij het raadsbesluit behorende en als zodanig gewaarmerkte "Staat van wijzigingen";

gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit in meerderheid:

1. In te stemmen met de bij het raadsbesluit behorende en als zodanig gewaarmerkte "Nota beantwoording van zienswijzen", inhoudende:
 - a. de zienswijzen van de heer G.A. Oskam en de gemeente Vlist voor wat betreft het onderdeel geur gegrond te verklaren;
 - b. voor het overige de ingekomen zienswijzen ongegrond te verklaren;
 - c. naar aanleiding van de zienswijzen en ambtshalve wijzigingen het bestemmingsplan te wijzigen zoals voorgesteld in de "Staat van wijzigingen" zoals genoemd in de "Nota beantwoording zienswijzen".
2. Het bestemmingsplan, NL.IMRO.0331.06Dorpnast1-BP01, "Naast Dorp 1", te Polsbroek, gewijzigd vast te stellen, zoals aangegeven in de bij het raadsbesluit behorende en als zodanig gewaarmerkte "Staat van wijzigingen";
3. De indiener van de zienswijze schriftelijk te informeren over het raadsbesluit conform de "Nota beantwoording van zienswijzen".

De SGP-fractie stemt niet in met punt 2 van dit besluit.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Lopik, gehouden op 22 november 2011.

de griffier,

MW. MR. G.M.G. DOLDERS

de voorzitter,

MW. MR. R.G. WESTERLAKEN-LOOS

Bestemmingsplan “Naast Dorp 1 te Polsbroek”

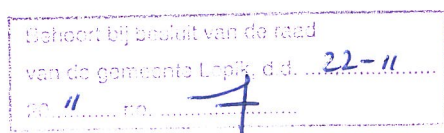


Nota beantwoording van zienswijzen

Staat van wijzigingen

25 oktober 2011

Behorende bij raadsbesluit 22 november 2011



Inleiding

Het bestemmingsplan “Naast Dorp 1 te Polsbroek” heeft in het kader van de vaststellingsprocedure in de periode van 7 april 2011 tot en met 18 mei 2011 in ontwerp voor eenieder ter inzage gelegen.

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

De zienswijzen

In deze anonieme versie zijn de namen en zienswijzen achterwege gelaten vanwege de privacy van appellanten.

Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn verzonden en ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn van zes weken. Daarmee zijn de zienswijzen ontvankelijk.

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

Ambtshalve wijzigingen

De inhoud van het nieuwe bestemmingsplan dient correct te zijn. Op ambtelijk niveau en naar aanleiding van de zienswijzen kan geconstateerd worden dat in de toelichting van het bestemmingsplan enkele aanpassingen noodzakelijk zijn. Deze aanpassingen kunnen worden doorgevoerd door een ambtshalve wijziging van het bestemmingsplan. Door de raad dient daartoe wel uitdrukkelijk een besluit te worden genomen.

Deel 1

Nota beantwoording van zienswijzen

Zienswijze 1

Samenvatting zienswijze

Appellant is van mening dat de vaststelling van het bestemmingsplan een belemmering zal betekenen voor de agrarische bedrijfsvoering als het gaat om geur en geluid en vreest door de nieuw te bouwen woningen dat toekomstige verdere uitbreidingsmogelijkheden zijn uitgesloten. Ter onderbouwing van de zienswijze worden de volgende punten naar voren gebracht. Gevraagd wordt om het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen of het plan aan te passen tegemoetkomend aan deze zienswijze.

1. Tekeningen.

De onderbouwing is gebaseerd op een geuronderzoek waarbij is uitgegaan van verkeerde tekeningen. De recente uitbreiding van het agrarisch bedrijf ontbreekt waardoor ten onrechte uitgegaan is van een verkeerde (feitelijke en vergunde) situatie.

2. Beleid

Het plangebied is niet gelegen binnen de kern Polsbroek zoals wordt beweerd. Het is gelegen buiten de kern en in het buitengebied. Het perceel is te klein voor het plaatsen van twee woningen en stedenbouwkundig onaanvaardbaar. Appellant geeft aan dat de gemeente eerst beleid dient op te stellen voordat medewerking wordt verleend aan een dergelijk plan. Dit is nu onvoldoende gemotiveerd.

3. Economische haalbaarheid

De kern Polsbroek heeft seniorenwoningen die niet in gebruik zijn. Appellant geeft aan dat de nieuwe seniorenwoningen met leegstand te maken krijgen en er wordt gevreesd voor de economische haalbaarheid van het plan.

4. Verkeersveiligheid

Het verlengen van de Ventweg over een bestaand fietspad komt de verkeersveiligheid niet ten goede.

5. Geluid

Nader geluidsonderzoek is benodigd aangezien het bedrijf minder dan 55 meter van de woningen is gelegen. Zonder dit onderzoek is het plan onvoldoende gemotiveerd.

6. Licht

De bestaande stal op perceel Slangenweg 1 is open en zorgt voor licht in de omgeving. Gevreesd wordt dat de geplande woningen hier hinder van gaan ondervinden wat kan leiden tot juridische procedures waar de appellant niet op zit te wachten.

7. Geur

Bij de zienswijze is een geuronderzoek gevoegd. Hierin wordt, in tegenstelling tot het ontwerp bestemmingsplan, uitgegaan dat er nog niet gebouwd is binnen de 100 meter grens. De woningen worden gebouwd binnen de 100 meter van het emissiepunt van de stal aan Slangeweg 1. Hierdoor zal de veehouderij door het plan in hun belang worden geschaad. Conform artikel 9 van Wet geurhinder veehouderij dient er bij overschrijding van de gemeentegrens overeenstemming te zijn met de betrokken gemeente, dit is niet gebeurt. Binnen de gemeente Vlist geldt een afstand van 100 meter voor meldingsplichtige bedrijven en niet 50 meter zoals gesteld in de ruimtelijke onderbouwing. Door dit plan wordt appellant direct op slot gezet.

8. Alternatieve locaties

De beoogde locatie is niet geschikt voor seniorenwoningen door de slechte bereikbaarheid in de winter omdat er niet wordt gestrooid. Als alternatieve locatie wordt aanbevolen locatie Dorp 78B of Dorp 44 te Polsbroek.

Beantwoording

1. Tekeningen.

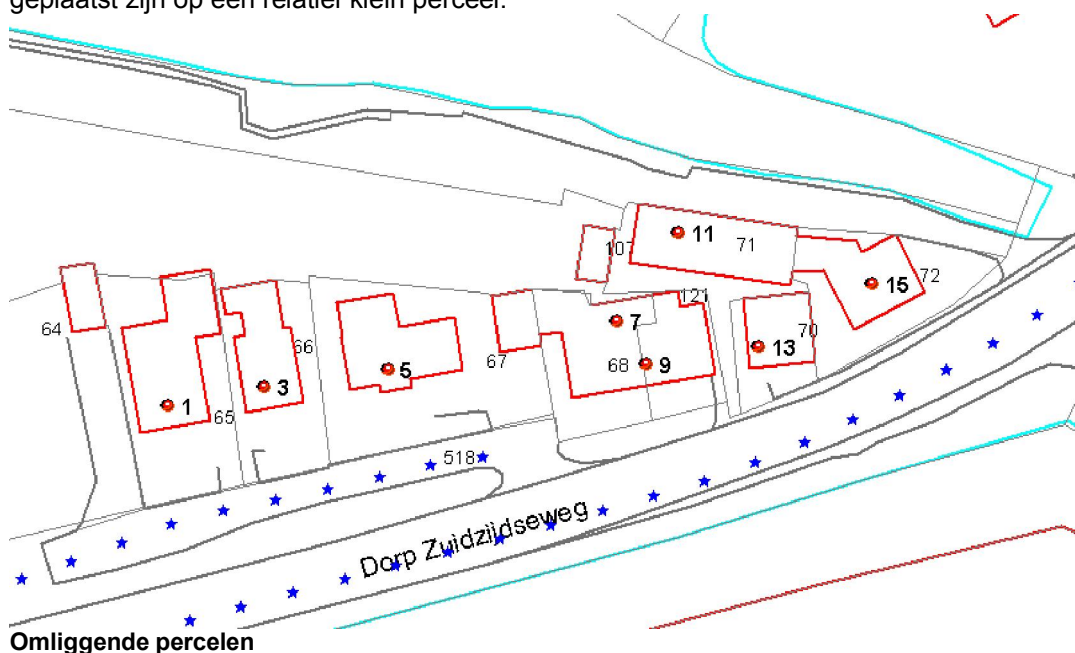
Uit de zienswijze van de appellant blijkt dat er inderdaad uitgegaan is van een verouderde situatie en tevens geen rekening gehouden is met het feitelijke emissiepunt. Deze constatering heeft ons doen besluiten een nieuw geuronderzoek, De Roever Omgevingsadvies, documentnummer 20110883-C02, d.d. 28 juli 2011, op te stellen. Het onderzoek is als bijlage bij deze "Nota beantwoording van zienswijzen" gevoegd. De resultaten van het onderzoek zullen in het vervolg van de beantwoording van deze zienswijze besproken worden. De appellant heeft zelf ook een geuronderzoek, rapport AV.0908 d.d. 11 mei 2011, aangeleverd.

2. Beleid

De kern Polsbroek is gelegen binnen een landelijke omgeving. Het gemeentelijk en provinciaal ruimtelijk beleid zijn gericht op het behoud en waar mogelijk versterken van landschappelijk en natuurwaarden in onze gemeente.

De kern Polsbroek wordt in planologische zin tot het verstedelijkt gebied gerekend. Het plangebied is namelijk gelegen binnen de "rode contour" zoals aangegeven in het provinciaal ruimtelijk beleid, Strebebouwing nagestreefd om zodoende de verdichting van het eigenlijke landelijk gebied te voorkomen. Aansluitend op het plangebied is sprake van aaneengesloten bebouwing met een woon- en verblijffunctie. Van oorsprong kunnen de kernen binnen de gemeente Lopik getypeerd worden als lintbebouwing. Hierdoor ontbreekt van oudsher een duidelijke dorpskern. Ten westen van het plangebied eindigt de bebouwde kom omdat vanaf de gemeentegrens niet langer sprake is van aaneengesloten bebouwing. Het begrip "bebouwde kom" komt in veel wet- en regelgeving voor en is daarom ook op vele manieren te interpreteren. De gemeente Lopik heeft er voor gekozen om bij gebrek aan een eenduidige begripsdefinitie, bij de vaststelling van de "Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Lopik 2008", een aparte kaartbijlage te voegen waarop alle begrenzingen duidelijk zijn weergegeven. Het plangebied valt binnen de begrenzing van de bebouwde kom zoals aangegeven op deze verbeelding.

Een eventuele aanvraag omgevingsvergunning zal getoetst worden aan de redelijke eisen van de geldende welstandsnota. Bij het ontwerp van de woningen zal aansluiting gezocht moeten worden bij uitstraling en karakteristiek van de omliggende woningen. Dit zijn over het algemeen kleine woningen op een klein perceel. Op de onderstaande afbeelding is te zien dat de omliggende woningen allen geplaatst zijn op een relatief klein perceel.



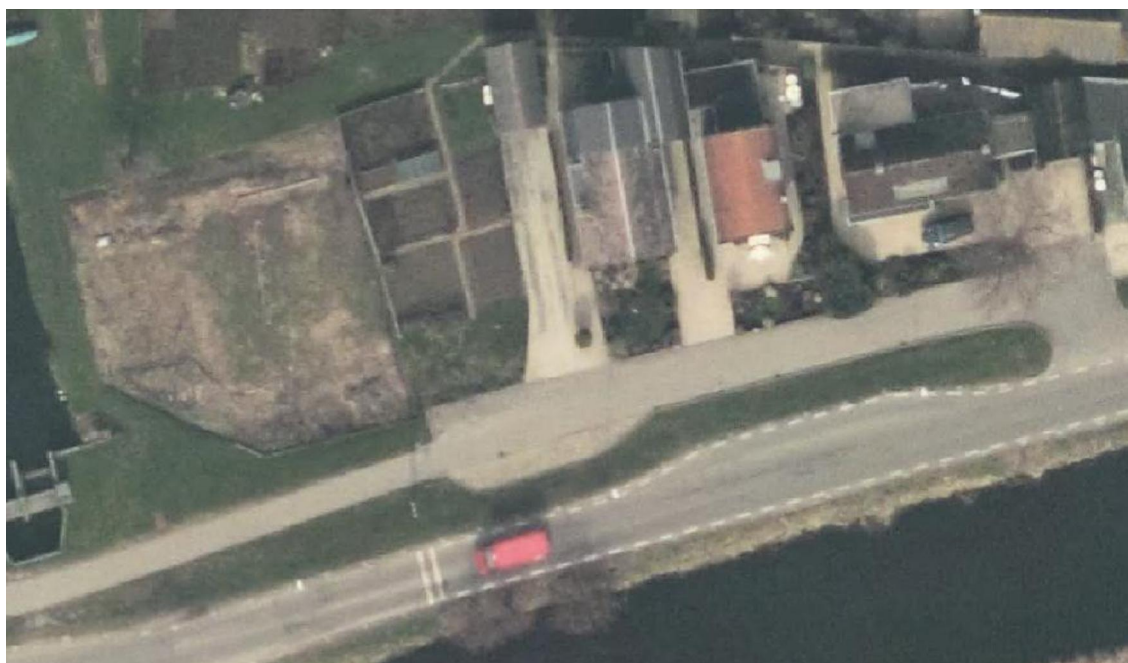
3. Economische haalbaarheid

Uit onderzoek in het kader van de “Nota Volkshuisvesting 2006 – 2010”, het “Uitvoeringsprogramma Wel Thuis 2007” en het “Woningbehoefte onderzoek 2010-2015” denken wij een goed beeld te hebben van de huidige woningbehoefte in de gemeente Lopik. Hieruit blijkt dat er sprake is van een vraagoverschot naar (gelijkvloerse) seniorenwoningen bij voorkeur in een woonmilieu met een hoog voorzieningenniveau. Van daaruit is de doelstelling geformuleerd om door middel van nieuwbouw, vooral in de kernen van Lopik en Benschop, aan deze vraag te voldoen. Zeker wanneer het gaat om een combinatie met zorggerelateerde voorzieningen. Bij het realiseren van deze doelstelling is een gemeente echter sterk afhankelijk van initiatieven van derden.

Mede door een gebrek aan ontwikkellocaties binnen de kernen Lopik en Benschop zal niet uitsluitend binnen deze kernen in de volledige vraag naar seniorenwoningen in de gemeente Lopik kunnen worden voorzien. Ook binnen de andere kernen zal behoefte blijven bestaan naar seniorenwoningen en ook niet iedere woningzoekende is bereid zijn vertrouwde woonomgeving te verlaten en te verhuizen naar een andere kern. Dit ondanks bijvoorbeeld de afwezigheid van voorzieningen. De gemeente Lopik streeft naar de ontwikkeling van een goed woon- en leefklimaat binnen alle kernen en voor diverse bevolkings-groepen. Wij denken dat het voorliggende initiatief bijdraagt aan de gewenste woningdifferentiatie, ook in een kleine kern als Polsbroek. Gelet op de voornoemde onderzoeken denken wij een goed beeld te hebben van de woningbehoefte binnen de gemeente Lopik.

4. Verkeersveiligheid

Door de nieuwbouw zullen er twee nieuwe inritten gerealiseerd moeten worden. Het klopt dat hierdoor de ventweg zal worden verlengd tot aan de woningen. Het deel van het fietspad ter hoogte van het plangebied zal opgaan in de ventweg. Dit is nu al het geval ter hoogte van het naastgelegen perceel, kadastraal bekend als gemeente Lopik, Sectie D nummer 64. Het gaat in feite om een verbreding van het fietspad over een lengte van 15 meter. Bij de inrichting van de openbare ruimte zal dus aansluiting gezocht worden bij de inrichting van de bestaande verkeerssituatie. Daarbij zal de tussenliggende groenstrook ingericht worden als inrit zodat er voldoende zicht is om het gemaal.



Overgang ventweg / fietspad.

Overwegende dat het hier uitsluitend gaat om bestemmingsverkeer van twee woningen, op eigen perceel geparkeerd dient te worden, er aangrenzend aan het plangebied al sprake is van een bestaande overgang van fietspad in de ventweg denken wij dat de aanpassing van de openbare ruimte niet zodanig van invloed is op de verkeersveiligheid ter plaatse dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

5. Geluid

Gelet op hetgeen gesteld in de Wet Geluidhinder, de feitelijke aard van het agrarisch bedrijf, de onderlinge afstand tussen het plangebied en het agrarisch bedrijf en de omstandigheid dat de woningen zijn gelegen in een overgangsgebied tussen bebouwde kom en landelijk gebied achten wij geluid geen belemmering voor de ontwikkeling van het project.

6. Licht

Ook achten wij, gezien de feitelijke situatie ter plaatse, de onderlinge afstand tussen het plangebied en het agrarisch bedrijf en de geldende wet- en regelgeving, licht geen belemmering voor uitvoering van het project. Rekening houdend met het geldend wettelijk kader kan voldoende aannemelijk gemaakt worden dat hier sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Uitsluitend de vrees van de appellant dat door eventuele lichthinder van het agrarisch bedrijf geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat gerealiseerd kan worden, met juridische procedures tot gevolg, is onvoldoende om aan te nemen dat het plan onuitvoerbaar is. Dit laatste geldt overigens ook voor het aspect geluid.

7. Geur

Bij de zienswijze is een geuronderzoek, AV.0908 d.d. 11 mei 2011, gevoegd. Hierin wordt, in tegenstelling tot het ontwerp bestemmingsplan, uitgegaan dat er nog niet gebouwd is binnen de 100 meter grens. Zoals aangegeven in punt 1 van de beantwoording van deze zienswijze zijn wij bij de onderliggende geurbeoordeling, voor wat betreft het agrarisch bedrijf van de appellant aan de Slangeweg 1 te Vlist, uitgegaan van een verouderde situatie en daarbij tevens onvoldoende rekening gehouden is met het werkelijke emissiepunt. Deze constatering heeft ons zoals eerder gezegd doen besluiten een nieuw geuronderzoek, De Roever Omgevingsadvies, documentnummer 20110883-C02, d.d. 28 juli 2011, op te stellen. Ook het agrarische bedrijf aan de Oranjekade 31 te Polsbroek in dit onderzoek meegenomen.

Voor melkvee en het jongvee geldenvaste afstanden. Volgens de “Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Lopik 2008” moet rekening gehouden worden met een afstand van 50 meter rondom de stallen met stallen met dieren. Of het agrarisch bedrijf overbelast is op de bestaande geurgevoelige objecten wordt bepaald aan de van de afstandseisen volgens het Besluit landbouw milieubeheer. Dit omdat het geurbeleid van de gemeente Vlist niet van toepassing is voor het agrarisch bedrijf aan de Slangeweg 1 te Vlist. De maatgevende woning is de bestaande woning op het perceel Dorp 1 te Polsbroek. Volgens het Besluit landbouw milieubeheer moet de afstand tussen het dichtstbijzijnde emissiepunt van de veehouderij tot de buitenzijde van de woning aan de Dorp 1 te Polsbroek op zijn minst 100 meter bedragen. Het agrarisch bedrijf is niet overbelast op bestaande geurgevoelige objecten. De veehouderij heeft nog mogelijkheden om het emissiepunt binnen het bouwvlak danwel de stal te (ver)plaatsen. Echter door de aanwezigheid van de bestaande woning aan Dorp 1 te Polsbroek kan niet de gehele bestaande stal danwel het bouwblok benut worden voor het realiseren van een emissiepunt.

De belangrijkste conclusie die getrokken moet worden is dat het nieuwbouwplan plaats vindt binnen de afstandscontour van 100 meter rondom het dichtstbijzijnde emissiepunt van het agrarisch bedrijf van de appellant. Het agrarisch bedrijf is op dit moment in de richting van het plangebied nog niet overbelast. Na realisatie van de twee nieuwe woningen heeft het agrarisch bedrijf aan de Slangeweg niet langer de mogelijkheid om het emissiepunt te verplaatsen. Na realisatie van de woningen kan het agrarisch bedrijf namelijk niet langer voldoen aan de afstandseisen van het Besluit landbouw milieubeheer. Bij verandering van de inrichting zal dan moeten worden overgegaan tot een aanvraag om omgevingsvergunning. Daarmee wordt de agrarische bedrijfsvoering van de appellant, onder de geldende wettelijke normen, in zijn mogelijkheden beperkt.

De planontwikkeling betekent derhalve geen belemmering voor de huidige vergunde bedrijfsvoering. Het plangebied valt op basis van de “Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Lopik 2008” buiten de worst-case afstandscontouren rondom het te benutten deel van de stal danwel het bouwblok. Dit betekent dat geur vanuit het agrarisch bedrijf geen belemmering vormt voor het nieuwbouwplan en dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen het plangebied gerealiseerd kan worden.

Andersom geldt dus wel dat door het nieuwbouwplan de appellant, gelet op de wettelijke normen uit het Besluit landbouw milieubeheer, in zijn belangen wordt geschaad mede omdat het geurbeleid van de gemeente Vlist niet van toepassing is op het agrarisch bedrijf van de appellant. In onze ogen wordt de bedrijfsvoering van de appellant in zijn ontwikkeling juist beperkt door deze uitsluiting omdat de gemeente Vlist vast zal moeten houden aan de normen van het geldende Besluit landbouw milieubeheer.

In de toekomst zal waarschijnlijk het Besluit landbouw milieubeheer worden aangepast met als gevolg dat de te hanteren afstanden parallel lopen aan de te hanteren afstanden uit de Wet geurhinder en veehouderij en de bestaande geurverordeningen. In dat geval vormen de te realiseren woningen geen belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden van het agrarisch bedrijf van de appellant. Het is lastig aan te geven of de appellant in zijn toekomstige mogelijkheden wordt beperkt. Bij verandering van de inrichting zal dan moeten worden overgegaan tot een aanvraag omgevingsvergunning. De afstanden zullen dan geen belemmering vormen. Wanneer de activiteiten op het bedrijf namelijk zodanig veranderen dat deze vergunningplichtig worden, dan zullen de maximale afstandcontouren wel gehalveerd kunnen worden. Ook in dat geval vormen de nieuwbouwplannen niet langer een belemmering voor het agrarisch bedrijf omdat deze gelegen is op een afstand van 55 meter.

Voor wat betreft het onderdeel geur is de zienswijze van de appellant dus gegrond. Toch achten wij de ontwikkeling van het plangebied ruimtelijk inpasbaar en de realisatie van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen het plangebied mogelijk. In dit bestemmingsplan willen wij inspelen op de voorgenomen wijziging van het Besluit landbouw milieubeheer en op de mogelijke uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten van de appellant. Naar aanleiding van deze zienswijze zullen wij het bestemmingsplan zodanig aanpassen dat het bouwrecht voor twee woningen in het plangebied pas, via een afwijking opgenomen in het bestemmingsplan, geëffectueerd kan worden wanneer de wet- en regelgeving op het gebied van geur of een verandering in de bedrijfsvoering van de appellant deze ontwikkeling ook daadwerkelijk toe staat.

Gedurende de procedure tot vaststelling van de “Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Lopik 2008” heeft het beleid vier weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn hebben wij van de gemeente Vlist geen reactie mogen ontvangen. Daarmee mag uitgegaan worden dat zij in het geurbeleid van de gemeente Lopik geen aanleiding hebben gezien opmerkingen te maken.

8. Alternatieve locaties

Met ons beleid proberen wij zoveel mogelijk sturing te geven aan ruimtelijke ontwikkelingen binnen ons grondgebied. Bij ruimtelijke ontwikkelingen en daarmee de uitvoering van ons beleid zijn wij als gemeente Lopik echter voor een groot deel afhankelijk van initiatieven van derden. De gemeente zal ingekomen initiatieven moeten beoordelen in het kader van een goede ruimtelijke ordening en toetsen aan de wettelijke kaders. Als gemeente moeten wij de afweging maken of de voorgestelde ontwikkeling bijdraagt aan het realiseren van de doelen van ons ruimtelijk beleid. Er zal dus per initiatief een afzonderlijke afweging gemaakt moeten worden. Dit los van eventuele alternatieve locaties elders binnen de gemeente. Uiteraard zijn er ook andere locaties binnen de kern Polsbroek denkbaar, waaronder mogelijk de locaties genoemd in de zienswijze, welke ook geschikt zijn voor een dergelijke ontwikkeling maar zolang deze gronden door een eigenaar of initiatiefnemer niet in de planontwikkeling betrokken worden, en gebruikt worden conform het geldende bestemmingsplan, moeten wij deze buiten beschouwing laten in onze ruimtelijke afweging.

Appellant is van mening dat de locatie niet geschikt is voor de ontwikkeling van seniorenwoningen door het ontbreken van voorzieningen en een mogelijk isolement bij slechte weersomstandigheden. Zoals aangegeven heeft het onze voorkeur om dergelijke woningbouwprojecten te realiseren in de nabijheid van voorzieningen. Helaas is het voorzieningenniveau in een kleine kern als Polsbroek niet zo hoog. Dit is een gegeven en geldt voor alle huidige en toekomstige bewoners van Polsbroek. Appellant gaat in zijn motivering, naar onze mening, voorbij aan de ontwikkeling van deze bevolkingsgroep. De huidige senior is niet vergelijkbaar met de senior van 30 jaar geleden. Een senior is vaak mobiel, redelijk bemiddeld en in goede gezondheid. Hoewel het de voorkeur heeft dat voorzieningen in de directe nabijheid van de woning aanwezig zijn is het voor een grote groep senioren niet noodzakelijk. Tijdens slechte weersomstandigheden, zoals in de zienswijze genoemd, zal een senior dezelfde hinder ondervinden als de overige omwonenden.

Conclusie

De ingekomen zienswijze is tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk. Met betrekking tot het onderdeel geur is de zienswijze gegrond. Gelet op de in de beantwoording genoemde overwegingen leidt de zienswijze voor het overige niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan. Naar aanleiding van de zienswijze zal het bestemmingsplan zodanig aangepast worden dat woningbouw slechts na toepassing van een afwijking mogelijk is op het moment dat de wet- en regelgeving op het gebied van geur of een verandering in de bedrijfsvoering van de appellant deze ontwikkeling ook daadwerkelijk toe staat. Ambtshalve zullen de toelichting en de bijlagen gewijzigd worden door de uitkomsten van het geuronderzoek, De Roever Omgevingsadvies, documentnummer 20110883-C02, d.d. 28 juli 2011 te verwerken.

Zienswijze 2

Samenvatting zienswijze

De appellant is eigenaar van een woning in de directe omgeving van het plangebied. Tussen het plangebied en het perceel van de appellant ligt het perceel kadastraal bekend als gemeente Lopik, Sectie D nummer 64. Dit perceel behoort niet tot het plangebied en is geen eigendom van de appellant. Het betreffende perceel, met een oprit en garage, is eigendom van de eigenaar van het perceel Dorp 3 te Polsbroek. De afstand van het perceel van de appellant tot het plangebied bedraagt 14 meter.



1. Verlies van uitzicht

Het uitzicht van de woning van appellant naar de Slangeweg wordt belemmerd.

2. Planschade

Door het plaatsen van twee woningen direct naast de woning treedt waardevermindering op en hiervoor zal planschade worden ingediend.

3. Verkeersbewegingen

Extra verkeersbewegingen voor de woning en verminderde parkeergelegenheid voor appellant.

4. Geluidsoverlast

Geluid van de kinderen van appellant zal niet gewaardeerd gaan worden.

5. Verlies van privacy

Privacy om vrij te wonen wordt geschaad.

6. Geschiktheid locatie en alternatieve locaties

Momenteel worden alternatieve locaties gebruikt door jongeren wat heeft gezorgd voor overlast. Deze locaties zijn geschikt voor ouderen en dit zorgt voor het tegengaan van overlast. Doordat er geen

winkel aanwezig is in Polsbroek is het dorp niet aantrekkelijk voor senioren. Er zijn alternatieven welke omgebouwd kunnen tot seniorenwoningen.

Beantwoording

1. Verlies van uitzicht

Zoals bij de beantwoording van zienswijze 1 is aangegeven is het plangebied gelegen binnen de “rode contour” en wordt daardoor in planologische zin tot het stedelijk gebied gerekend. Het gemeentelijk en provinciaal ruimtelijk beleid richt zich binnen deze contour op het bereiken van de verstedelijkingsambities. Het benutten van dergelijke inbreidinglocaties binnen de rode contour biedt mogelijkheden voor een toename van de woningvoorraad, waardoor problemen voor de leefbaarheid van kernen of (groepen van) de plaatselijke bevolking worden voorkomen. Binnen de te bebouwen contour kan dus een zekere mate van verdichting optreden. Hierdoor kunnen bepaalde zichtlijnen beperkt worden.

Door de aanwezigheid van het tussenliggende perceel is de afstand van de woning van de appellant tot het plangebied en daarmee de nieuwe woningen ruim 14 meter. Daarbij zal bij de bouw van de nieuwe woningen aansluiting gezocht moeten worden bij de bestaande voorgevelrooilijn (welstandsbeleid). De ruime afstand tot de woningen en het respecteren van de bestaande rooilijn zorgt er voor dat het uitzicht en de privacy voldoende gewaarborgd blijven. Daarmee willen wij niet ontkennen dat het uitzicht, zoals te zien is op de foto's in de bijlagen, ongewijzigd zal blijven. Om de handhaving van de bestaande rooilijnen te garanderen zal hiertoe in het bestemmingsplan een aanvullende bepaling opgenomen worden.

2. Planschade

Wanneer de appellant denkt in aanmerking te komen voor een vergoeding tegemoetkoming in planschade dan kan na vaststelling en onherroepelijk worden van het voorliggende bestemmingsplan een verzoek ingediend bij de gemeente Lopik. Het verzoek zal afgehandeld worden conform de door de raad van de gemeente Lopik vastgestelde procedureverordening.

3. Verkeersbewegingen

De ontwikkeling van het projectgebied zal leiden tot extra verkeersbewegingen van bestemmingsverkeer. Maar overwegende dat het hier uitsluitend gaat om bestemmingsverkeer van twee woningen, op eigen perceel geparkeerd dient te worden, er al sprake is van een bestaande ventweg in combinatie met een fietspad denken wij dat de aanpassing van de openbare ruimte niet zodanig van invloed is op de verkeersveiligheid ter plaatse dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Zowel de huidige bewoners als de toekomstige bewoners van de nieuw te realiseren woningen dienen op het eigen perceel in de parkeerbehoefte te voorzien. Wij zien niet in op welke wijze incidentele gebeurtenissen, zoals verjaardagen, de parkeergelegenheid van de appellant zullen beïnvloeden.

4. Geluidsoverlast

Eventuele geluidsoverlast van de kinderen van appellant kunnen niet meegenomen worden in de ruimtelijke afweging. De gemeente Lopik streeft met haar ruimtelijk- en huisvestingsbeleid naar het behoud en waar mogelijk het versterken van het bestaande leefklimaat. Het perceel van de appellant is reeds gelegen in de directe nabijheid van andere woonbestemmingen. In woongebieden, ook in kleine landelijk gelegen kernen als Polsbroek, kan in bepaalde mate sprake zijn van overlast. Zelfs al deze overlast afkomstig is van activiteiten die in overeenstemming zijn met de voorschriften van het bestemmingsplan. Wij gaan er van uit dat de burens, zowel in de huidige als in de toekomstige situatie, rekening met elkaar houden om gezamenlijk een prettig leefklimaat te waarborgen. Eventuele geluidsoverlast van de kinderen van de appellant is onvoldoende reden geen medewerking te verlenen het voorliggende bestemmingsplan. Daarbij nemen wij in overweging dat de appellant in de huidige situatie ook burens heeft, waar ook in zekere mate rekening gehouden moet worden (ongeacht of het hier om ouderen gaat) en de afstand tot de naastgelegen bestaande woning kleiner is dan de afstand tot het plangebied.

5. Verlies van privacy

Zoals aangegeven bij de beantwoording van punt 1 van deze zienswijze wordt de privacy door de ruime afstand tot de woningen voldoende gewaarborgd. Daarbij overwegende dat de afstand tot de bestaande woning op het aangrenzende perceel Dorp 3 kleiner is.

6. Geschiktheid locatie en alternatieve locaties

Voor de beantwoording van dit punt van de zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 1 onder punt 8. Ook in deze zienswijze is verwezen naar alternatieve locaties binnen de gemeente en het gebrek aan voorzieningen in de directe omgeving.

Conclusie

De zienswijze is tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk. Gelet op de in de beantwoording genoemde overwegingen leidt de zienswijze voor het overige niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan. Ambtshalve zal er een aanvullende bepalingen opgenomen worden met betrekking tot de voorgevelrooilijn.

Zienswijze 3

Samenvatting zienswijze

De appellant claimt dat door de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan zijn agrarisch bedrijf aan de Oranjekade 31 te Polsbroek in de huidige en toekomstige bedrijfsvoering belemmerd zal worden. Ten behoeve van de beantwoording van ondermeer deze zienswijze heeft De Roever Omgevingsadvies een aanvullend geuronderzoek, documentnummer 20110883-C02, d.d. 28 juli 2011 uitgevoerd. In het advies is het agrarisch bedrijf van de appellant meegenomen.

In de zienswijze worden de volgende punten naar voren gebracht.

1. Tekst in toelichting

De afstand tussen het agrarisch bouwvlak van het perceel Oranjekade 1 te Polsbroek en de twee seniorenwoningen bedraagt 46,79 meter en komt hiermee binnen de vaste afstand van 50 meter te liggen. In de conclusie wordt aangegeven dat *"Voor wat betreft de vaste afstand van het rundvee-bedrijf aan de Oranjekade 31 kan worden gesteld dat het bedrijf wordt belemmerd door de ontwikkeling van de projectlocatie"*. Welke vaste afstand gebruikt wordt en gebruikt moet worden, wordt hier niet duidelijk.

2. Advies 30 september 2008

In de bijlage geurbeoordeling van het ontwerpbestemmingsplan wordt verwezen naar een advies van d.d. 30 december 2008 waarin heel specifiek wordt ingegaan op het agrarisch bedrijf aan de Oranjekade 31 te Polsbroek. Dit advies is niet bijgevoegd zodat de juistheid van de conclusie niet is te verifiëren. Appellant wil graag beschikking krijgen over het advies.

3. Toekomst perspectief agrarisch bedrijf

Appellant uit bezorgdheid over de bouw van een tweetal seniorenwoningen. Appellant geeft aan zijn bouwvlak te willen vergroten tot 1,2 hectare en de expliciete verzekering van de gemeenteraad te willen hebben dat uitbreiding van het bouwvlak in de toekomst positief zal worden ondersteund. Uitbreiding van het bouwvlak gaat plaatsvinden naast de bestaande bebouwing op zijn perceel.

Beantwoording

1. Tekst in de toelichting

In de toelichting is helaas een storende schrijffout geslopen. In de toelichting is per abuis opgenomen dat het agrarisch bedrijf belemmerd wordt door de ontwikkeling van de projectlocatie. Dit is allerminst het geval. Zo bleek voor de gemeente Lopik ook uit een eerdere notitie van GO Consult, d.d. 30 september 2008. In de bijlage "Geurbeoordeling" wordt naar deze notitie verwezen. De bijlage richt zich voornamelijk op het bedrijf aan de Slangeweg 1 te Vlist. Omdat het voor ons duidelijk was dat het agrarische bedrijf van de appellant door de ontwikkeling van het plangebied niet in zijn huidige of toekomstige bedrijfsvoering wordt belemmerd is in deze bijlage niet verder ingegaan op het agrarisch bedrijf aan de Oranjekade 31 te Polsbroek. Uiteindelijk is dit, door de verwijzing in de bijlage en de verschrijving in de toelichting, een verwarrend geheel geworden. Via een ambtelijke wijziging zullen wij de toelichting verhelderen.

Om de appellant een duidelijk beeld te geven van de huidige en toekomstige situatie hebben wij adviesbureau De Roever Omgevingsadvies gevraagd het bedrijf mee te nemen in het door hun uitgevoerde geuronderzoek, documentnummer 20110883-C02, d.d. 28 juli 2011. Uit dit onderzoek dat als bijlage bij deze Nota beantwoording van zienswijzen is gevoegd blijkt dat het agrarisch bedrijf van de appellant, rekening houdend met de vaste afstand van 50 meter vanaf de stallen zoals is opgenomen in de "Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Lopik 2008", in de vergunde situatie niet overbelast is op bestaande geurgevoelige objecten. Het bedrijf heeft nog mogelijkheden om stallen binnen het bouwblok te (ver)plaatsen. Echter door de aanwezigheid van bestaande geurgevoelige objecten in de omgeving kan niet het gehele bouwblok worden benut. Vooral de voorzijde van het agrarisch bouwblok kan niet benut worden door de beperkte afstand tot bestaande geurgevoelige objecten.

Het onderzoek is voorzien van een verbeelding van de worst-case afstandscontouren gemeten vanaf de randen van het deel van het bouwblok dat nog benut kan worden. Hieruit blijkt dat het plangebied gelegen is buiten de worst-case afstandscontouren van het huidige bouwblok, waardoor de woningen nooit een belemmering kunnen voor het agrarisch bedrijf. Dit betekent tevens dat bestaande geurgevoelige objecten bepalend zullen zijn bij een eventuele uitbreiding van het bouwblok van de appellant.

2. Advies 30 september 2008

In de bijlage geurbeoordeling van het ontwerp bestemmingsplan inderdaad wordt verwezen naar een notitie van d.d. 30 december 2008 waarin ondermeer is ingegaan op het agrarisch bedrijf aan de Oranjekade 31 te Polsbroek. Waarom niet specifieker wordt ingegaan op dit deel van die notitie is eerder in de beantwoording van deze zienswijze aangegeven.

3. Toekomst perspectief agrarisch bedrijf

Uit het geuronderzoek van De Roever Omgevingsadvies, documentnummer 20110883-C02, d.d. 28 juli 2011, blijkt dat de ontwikkeling van het plangebied geen belemmering voor de huidige vergunde situatie en toekomstige ontwikkeling van activiteiten omdat er in de nabijheid van het agrarisch bedrijf andere geurgevoelige objecten aanwezig zijn die een dergelijke ontwikkeling al deels beïnvloeden. De nieuw te realiseren woningen zijn gelegen buiten de worst-case afstandscontouren van het agrarisch bedrijf en kunnen daarmee nooit een belemmering zijn voor het agrarisch bedrijf. Wanneer de appellant zijn huidige bouwvlak wil wijzigingen dient deze hiertoe een formeel verzoek in te dienen.

Conclusie

De zienswijze is ontvankelijk maar ongegrond. Omdat de zienswijze tijdig kenbaar gemaakt is deze ontvankelijk. De inhoud van de zienswijze leidt echter niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan omdat uit het geuronderzoek van De Roever Omgevingsadvies, documentnummer 20110883-C02, d.d. 28 juli 2011, voldoende blijkt dat de ontwikkeling van de projectlocatie geen belemmering vormt voor het agrarisch bedrijf. Naar aanleiding van de zienswijze zal via een ambtshalve wijziging de toelichting verhelderd worden en aangevuld met de resultaten van het hiervoor genoemde geuronderzoek.

Zienswijze 4

Samenvatting zienswijze

De bouw van twee woningen belemmert de bedrijfsvoering van de nabij gelegen veehouderij Slangeweg 1 te Vlist en is daardoor in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Uitgangspunt van het Besluit Landbouw milieubeheer en de geurverordening van de gemeente Vlist is het bieden van uitbreidingsmogelijkheden aan agrarische bedrijven en niet het mogelijk maken van burgerwoningen.

Volgens de meetwijze van het Besluit landbouw milieubeheer is de afstand tussen het gevoelige object Dorp 1 en het emissiepunt van Slangeweg 1 te Vlist 108 meter in plaats van 99,2 meter die in het plan wordt genoemd. Daardoor vindt het agrarisch bedrijf aan de Slangeweg 1 zich op dit moment niet in een overbelaste situatie. Bij ontwikkeling van nieuwe woningen binnen de vaste afstandscontour van 100 meter zorgt ervoor dat het agrarisch bedrijf vergunningplichtig wordt. De agrarisch ondernemer loopt het risico dat een eventuele vergunning niet verleend wordt of dat hiertegen geprocedeerd gaat worden. Gevraagd wordt om te wachten met de vaststelling van het bestemmingsplan tot de aanpassing van het Besluit landbouw milieubeheer een realiteit is.

Beantwoording

Voor de beantwoording van deze zienswijze willen wij graag verwijzen naar de beantwoording van het onderdeel geur van zienswijze 1. Dit is de zienswijze van de eigenaar van het betreffende agrarisch bedrijf. De zienswijze van de gemeente Vlist sluit aan bij deze zienswijze.

Het namens ons uitgevoerde geuronderzoek, De Roever Omgevingsadvies, documentnummer 20110883-C02, d.d. 28 juli 2011, sluit aan bij de bevindingen van de appellant. In de geurbeoordeling behorende bij het ontwerp bestemmingsplan blijkt daadwerkelijk uitgegaan te zijn van een verouderde situatie en een onjuist meetpunt. Daarnaast hebben wij gedurende de bestemmingsplanprocedure van voorliggend plan moeten constateren dat het door de gemeente Vlist vastgestelde geurbeleid niet van toepassing is op het betreffende bedrijf aan de Slangeweg. Hier hebben wij schriftelijk al eens onze verbazing over geuit. Door het uitsluiten van het agrarisch bedrijf aan de Slangeweg, het uitblijven van de in werking treding van het gewijzigde Besluit landbouw milieubeheer en het uitblijven van de vaststelling van het bestemmingsplan Landelijk gebied 2010 van de gemeente Vlist, zal de gemeente Vlist bij haar toetsing vast moeten houden aan de afstandsnormen van het geldende Besluit landbouw milieu-beheer. In onze ogen betekent deze beleidsafweging juist een beperking voor de ontwikkeling van het agrarisch bedrijf aan de Slangeweg.

Conclusie

De ingekomen zienswijze is tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk. Die zienswijze is uitsluitend gericht op het onderdeel geur en is gegrond. Daarbij is uitgegaan dat de gemeente Vlist moet toetsen aan de geldende afstandsnormen van Besluit landbouw milieubeheer. De appellant adviseert de raad van de gemeente Lopik het bestemmingsplan uitsluitend vast te stellen op het moment dat het Besluit landbouw milieubeheer rechtskracht krijgt. Wij spelen hierop in door het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat woningbouw slechts na toepassing van een afwijking mogelijk is op het moment dat de wet- en regelgeving op het gebied van geur of een verandering in de bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf aan de Slangeweg 1 te Vlist deze ontwikkeling ook daadwerkelijk toe staat. Ambtshalve zullen de toelichting en de bijlagen gewijzigd worden door de uitkomsten van het geuronderzoek, De Roever Omgevingsadvies, documentnummer 20110883-C02, d.d. 28 juli 2011, over te nemen.

Bijlage I

Kopie zienswijzen

De zienswijzen zijn vanuit het oogpunt van privacy niet opgenomen in deze versie.

Bijlage II

Geuronderzoek gemeente Lopik

Het geuronderzoek is apart als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

Deel 2

Staat van wijzigingen

Inleiding

In de staat van wijzigingen zijn de wijzigingen van het bestemmingsplan opgenomen. Deze wijzigingen zijn enerzijds voortgekomen uit de ingediende zienswijzen en anderzijds uit de ambtshalve wijzigingen. De wijzigingen hebben betrekking op de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan.

Regels

	<i>Onderdeel</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>n.a.v</i>
1	Toelichting	Aanpassen paragraaf 3.1 door verwerking resultaten geur-onderzoek De Roever Omgevingsadvies, documentnummer 20110883-C02, d.d. 28 juli 2011.	Zienswijzen /ambtshalve
2	Regels	Opnemen regel met betrekking tot de voorgevelrooilijn	Ambtshalve
3	Regels	Aanpassen regels bestemming “wonen” zodanig dat woningbouw slechts na toepassing van een afwijking mogelijk is op het moment dat de wet- en regelgeving op het gebied van geur of een verandering in de bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf aan de Slangeweg 1 te Vlist deze ontwikkeling ook daadwerkelijk toe staat.	zienswijzen
4	Bijlage	Vervangen bijlage beurbeoordeling door geuronderzoek De Roever Omgevingsadvies, documentnummer 20110883-C02, d.d. 28 juli 2011.	Ambtshalve
5	Verbeelding	Afbeelding wordt aangepast conform de gewijzigde regels.	zienswijzen