

Nota van zienswijzen & ambtshalve wijzigingen

BESTEMMINGSPLAN “DE KERNEN VAN LOPIK”
NL.IMRO.0331.00KERNENLOPIK-ON01

Gemeente Lopik
Raadhuisplein 1
Postbus 50
3410 CB LOPIK



GEMEENTE
LOPIK

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	2
2. Zienswijzen.....	4
Zienswijze 1.....	5
Inhoudelijk	5
Reactie gemeente	5
Conclusie	5
Zienswijze 2.....	6
Parkeren	6
Bestemming "Centrum"	8
Begripsbepaling en bestemming "Bedrijf - 2"	8
Zienswijze 3.....	11
Zienswijze 4.....	12
Zienswijze 5.....	13
Zienswijze 6.....	14
Zienswijze 7.....	15
Zienswijze 8.....	17
Zienswijze 9.....	18
3 Ambtshalve wijzigingen.....	20

1. Inleiding

Het bestemmingsplan

De gemeenteraad van Lopik heeft op de afgelopen jaren diverse bestemmingsplannen voor de locaties binnen de kernen van Lopik vastgesteld. Deze hebben vaak dezelfde regelingen in verschillende bewoordingen.

De gemeente Lopik neemt een veranderende rol in. Een uitsluitend regulerende rol van de gemeente past niet langer binnen de huidige sociaal-maatschappelijke en economische context. Nieuwe ontwikkelingen zullen ook in de toekomst getoetst worden aan vastgestelde beleidsregels. De gemeente wil de flexibiliteit van haar beleid en de werkwijze vergroten door samen met de initiatiefnemers en de directe omgeving nieuwe kansen te creëren en om ambities te verwezenlijken. Het accent komt daardoor veel meer te liggen op ontwikkeling en uitnodiging. Dit vergt een andere opstelling en werkwijze van de gemeente. Er vindt een geleidelijke omschakeling plaats van toetsingsplanologie naar uitnodigingsplanologie waarbij de gemeente openstaat voor plannen van burgers die substantieel bijdragen aan de sociaaleconomische vitaliteit en de ruimtelijke kwaliteit. Deze uitgangspunten worden meegenomen bij het opstellen van dit bestemmingsplan.

De gemeente wil beschikken over een actueel bestemmingsplan voor de kernen van Lopik, dat voldoet aan alle wettelijke en functionele vereisten en een adequaat juridisch-planologisch kader biedt voor activiteiten en ontwikkelingen. Uitgangspunt hiervoor is een integrale beleidsafweging van de verschillende functies en wensen, passend bij de veranderende rol van de gemeente. Daarnaast dient het bestemmingsplan in te spelen op de Omgevingswet. Met de experimenteerbepaling uit de Chw is het mogelijk om in de geest van de Omgevingswet te werken.

Het plangebied bestaat uit de kernen van de gemeente Lopik, exclusief Polsbroekerdam en Willige Langerak. Daarbij zijn de grenzen van de kernen aangehouden. Het landelijke gebied en het bedrijventerrein De Copen vallen buiten het plangebied. Locaties in de kernen waarvoor recent een nieuw (postzegel)bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, zijn binnen het bestemmingsplan verwerkt, zodat een zo groot mogelijk gedeelte de kernen in dit bestemmingsplan is opgenomen.

Ter inzage

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kernen Lopik' met planidentificatienummer NL.IMRO.0331.00KernenLopik-ON01 heeft op grond van het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter inzage gelegen van 23 augustus 2023 tot en met 5 oktober 2023. Gelijktijdig is het Besluit vormvrije m.e.r.-beoordeling ter inzage gelegd. De gemeenteraad is op 14 augustus 2023 geïnformeerd door middel van een informatienota.

Ingediende zienswijzen en verloop procedure van ontwerp naar vaststelling

- Gedurende de inzagetermijn zijn 9 zienswijzen tijdig ingediend.
- Daarnaast hebben tijdens en na de inzagetermijn overleggen plaatsgevonden, waaruit planaanpassingen en ambtshalve wijzigingen naar voren zijn gekomen die worden doorgevoerd.
- Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en ter inzage te leggen.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 zijn de ingediende zienswijzen samengevat en beantwoord. De namen en adresgegevens van particulieren, die een zienswijze naar voren hebben gebracht, worden vanwege de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) niet openbaar gemaakt. In hoofdstuk 3 zijn de ambtshalve wijzigingen opgenomen, in hoofdstuk 4 is de conclusie beschreven en in hoofdstuk 5 een toelichting met betrekking tot wettelijke termijnen.

2. Zienswijzen

In dit hoofdstuk zijn de naar voren gebrachte zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan samengevat en beantwoord. Persoonsgegevens (naam, adres, etc.) zijn vertrouwelijk. Deze kunt u wel inzien bij de gemeente.

In de ingediende zienswijzen zijn vrij veel overeenkomsten. Om die reden is gebruik gemaakt van verwijzingen en aanvullingen daar waar ze anders zijn.

<i>Zaaknummer gemeente</i>	<i>Nummer zienswijze in deze reactienota</i>	<i>Datum ingediend</i>	<i>Datum ontvangen</i>
Z.001984	Zienswijze 1	21-09-2023	21-09-2023
Z.001984	Zienswijze 2	20-09-2023	26-09-2023
Z.001984	Zienswijze 3	28-09-2023	28-09-2023
Z.001984	Zienswijze 4	28-09-2023	02-10-2023
Z.001984	Zienswijze 5	28-09-2023	02-10-2023
Z.001984	Zienswijze 6	28-09-2023	02-10-2023
Z.001984	Zienswijze 7	29-09-2023	02-10-2023
Z.001984	Zienswijze 8	03-10-2023	04-10-2023
Z.001984	Zienswijze 9	04-10-2023	05-10-2023

Zienswijze 1

Zienswijze 1 is ontvangen op 21 september 2023, de zienswijze is ingediend door een bewoner van de kern Lopikerkapel in de gemeente Lopik (*hierna: reclamant*).

Inhoudelijk

Reclamant is eigenaar van het pand Lopikerweg Oost 174 en 174a met achterliggend terrein waar tevens een timmerwerkplaats is gevestigd. Reclamant is ook woonachtig op dit adres. Het verzoek luidt: de twee woningen op het perceel te herbestemmen als “Wonen-2”.

Reclamant stelt dat het gehele perceel is bestemd als “bedrijf-2”, dit zou voor 2012 niet het geval zijn geweest. Reclamant geeft aan in 2012 contact te hebben gehad met de gemeente en op 24 augustus 2012 heeft de gemeente per brief geantwoord.

Reactie gemeente

Volgens de reclamant is het voorste deel van het perceel in het verleden bestemd voor wonen. Hierover zou reeds in 2012 contact zijn geweest met de gemeente. Uit de reactie van de gemeente destijds blijkt dat de reclamant heeft gevraagd of de opgenomen bestemming ‘bedrijf met de aanduiding ‘bouwbedrijf’ toereikend was. Dit omdat er ook een timmerwerkplaats met kleine spuiterij gevestigd was. Naar aanleiding van deze vraag is toen besloten om de plankaart aan te passen door een aanduiding op te nemen voor een timmerwerkplaats waar bedrijfsactiviteiten uit categorie 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. In de brief vanuit de gemeente uit 2012 wordt niets genoemd over een woonhuis of een woonbestemming op het perceel.

Volledigheidshalve zijn verschillende bestemmingsplanverbeeldingen gecontroleerd teruggaand tot 1995. Hieruit blijkt dat het perceel reeds in 1995 geheel was bestemd met de bestemming bedrijf. Het perceel heeft dan ook nooit een woonbestemming op het eerste deel van het perceel gehad. Zie onderstaande afbeeldingen.

Reclamant is hiervan reeds op de hoogte gebracht. In reactie hierop zou reclamant zelf bewijs aanleveren van de woonbestemming. Dit bewijs is aangeleverd door de reclamant. Hieruit blijkt inderdaad dat er jaren geleden per abuis een verkeerde bestemming op de woning is komen te liggen.

Conclusie

Hiermee is de zienswijze gegrond en wordt de situatie middels ambtshalve wijziging aangepast. De bedrijfsbestemming welke nu op de woning rust zal worden gewijzigd naar een woonbestemming.

Zienswijze 2

Zienswijze 2 is ontvangen op 26 september 2023, de zienswijze is ingediend door een bewoner van de kern Lopik in de gemeente Lopik (hierna: reclamant).

Deze zienswijze is onderverdeeld in de onderwerpen parkeren, centrum en bedrijf - 2.

Parkeren

Onduidelijke parkeernormen

Reclamant geeft aan dat in het onderhavige bestemmingsplan heldere regels aangaande parkeren en aan te houden normen worden gemist. Motivering van reclamant leest u hieronder.

In artikel 32.5 worden wel regels opgenomen ten aanzien van parkeren echter heeft de gemeente geen beleid ten aanzien van parkeren. Verwijzen naar de CROW publicatie is dan ook wat summier daar de CROW ook nog keuzes kent in verstedelijkingsgraad, gebiedstype en een bandbreedte in de minimale norm en maximale norm. Nu de gemeente geen parkeerbeleid heeft is onduidelijk welke normen toegepast dienen te worden. Het bestemmingsplan is op dit vlak gebrekkig. Regel is dat bestemmingplannen ondubbelzinnig en duidelijk dienen te zijn.

Reactie gemeente

De gemeente Lopik is geen stedelijke gemeente en daarom wordt in alle kernen zoals opgenomen in de CROW 381 de stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk' en de gebiedstypering 'rest bebouwde kom' aangehouden. Daarnaast maakt de CROW onderscheid in minimale en maximale kengetallen per voorziening. Bij de berekening van de parkeerbehoefte houdt de gemeente als uitgangspunt de gemiddelde normwaarden uit de CROW 381 aan. Deze werkwijze wordt al sinds jaar en dag zo gehanteerd binnen de gemeente Lopik.

Conclusie

Zienswijze ongegrond, artikel 32.5 behoeft geen aanpassing op dit vlak.

Aanpassen van artikel 32.5

Het zou volgens de reclamant logischer zijn dat lid D (32.5) van dit artikel na lid A opgenomen wordt.

Reactie gemeente

Zienswijze gegrond, leesbaarheid van artikel 32.5 wordt verbeterd door opnemen van lid D na lid A.

Conclusie

Pas Artikel 32.5 aan.

Parkeerregels bestemmingsplan Lopik Oost

In het bestemmingsplan "Lopik Oost" waren parkeerregels opgenomen ten aanzien van normen en parkeren. Reclamant is van mening dat deze regels over hadden moeten worden genomen in het bestemmingsplan "Kernen Lopik".

Reactie gemeente

Een belangrijk doel van dit bestemmingsplan is om regels meer eenduidig te verwoorden om te voorkomen dat er allerlei regelingen ontstaan die hetzelfde trachten te regelen maar in andere bewoording. Op dit moment kunnen de parkeernormen uit het bestemmingsplan "Lopik Oost" niet in alle bestaande woonwijken worden gehaald. Dit is het gevolg van maatschappelijke veranderingen door de jaren heen.

De gemeente Lopik kan zich vinden in de opmerking van de reclamant dat de parkeerregels van het bestemmingsplan "Lopik Oost" voor datzelfde gebied in het bestemmingsplan "De Kernen van Lopik" moeten gelden. De bestemmingsplanregels worden hierop aangepast.

Conclusie

Zienswijze ongegrond, artikel 32.5 behoeft op dit moment geen aanpassing op dit vlak.

Parkeerdruk nieuwe functies

Reclamant geeft aan dat niet alle vervolgfuncties vergunningplichtig zijn volgens de planregels (zie bestemming "bedrijf- 2") en vraagt op welke wijze geborgd wordt dat bij vervolgfuncties geen onevenredige parkeerdruk ontstaat.

Als vervolg hierop zouden ook bestemmingen waar in de CROW verwezen wordt naar m2 bvo in het bestemmingsplan een bvo oppervlak opgenomen moeten worden. Op zijn minst zou de begripsbepaling artikel 1.14 moeten worden aangepast dat de nu bestaande situatie de nulmeting is (ook) als het gaat om m2 vo.

Reactie gemeente

Parkeren bij bedrijven is in het bestemmingsplan "kernen Lopik" geregeld onder artikel 5.3.3 en 5.2.1 sub f, k en i. Middels deze bebouwingspercentages en de maximaal te bebouwen aantallen m2 die in deze artikelen worden genoemd kan middels de CROW worden berekend welke parkeernorm gehanteerd dient te worden.

Conclusie

Zienswijze ongegrond, artikel 32.5 geen aanpassing op dit vlak.

Bestemming "Centrum"

Het uitsluiten van een supermarkt in artikel 4.1 lid a

Reclamant vraagt zich af waarom onder artikel 4.1 lid a een supermarkt wordt uitgesloten en motiveert dit als volgt: het dorp Lopik is groot genoeg voor een 2^e supermarkt. Het zou juist de dynamiek en de leefbaarheid ten goede komen als er sprake zou zijn van een ruimere bestemming.

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan "De kernen van Lopik" is een consoliderend plan waarin de bestaande rechten zoveel mogelijk zijn gerespecteerd. Reeds in het bestemmingsplan "Centrumgebied Lopik" is onderzocht dat in verband met de bevoorrading en de parkeersituatie een tweede supermarkt negatieve ruimtelijke consequenties heeft voor het centrumgebied van de kern Lopik. Zie ook pagina 57 van de toelichting bij het bestemmingplan "Centrumgebied Lopik".

Conclusie

Zienswijze ongegrond, het bestemmingsplan 'De kernen van Lopik' is een consoliderend plan. Rechtstreeks worden binnen dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Begripsbepaling en bestemming "Bedrijf - 2"

Begripsbepaling bedrijf - 2

Reclamant geeft aan dat de begripsbepaling van de bestemming "bedrijf" vragen oproept en motiveert dit als volgt: Deze bepaling lezende komt de vraag op of deze bepaling wel voldoende de lading dekt. Bijvoorbeeld, een aannemingsbedrijf lijkt niet passend in het begrip bedrijf artikel 1.10 van het bestemmingsplan. Maar een Aannemingsbedrijf past dan weer wel onder de bestemming "bedrijf-2" zoals opgenomen in artikel 5 van het bestemmingsplan. Dit roept vragen op over de wijze waarop de begripsbepaling nu gelezen moet worden. Ook in relatie tot eventuele vervolgfuncties en de interpretatie van de staat van bedrijfsactiviteiten.

Reactie gemeente

Artikel 1.10 geeft een algemeen beeld van het type bedrijven dat is gevestigd in de kernen van de gemeente Lopik. Op de verbeelding van het bestemmingsplan wordt specifiek aangegeven welk type bedrijf waar is toegestaan middels de bestemming 'Bedrijf-2' en een specifieke functieaanduiding. De specifieke functie aanduiding is ook weer opgenomen in de regels van het bestemmingsplan onder artikel 5 "bedrijf-2" van het bestemmingsplan. In relatie tot eventuele vervolgfunctie bestaat er dus ook geen onduidelijkheid.

Conclusie

Zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van de begripsbepaling artikel 1.10 en of artikel 5.1.

Bredere invulling aan de bestemming “bedrijf”

Reclamant geeft aan dat in de voorgaande plannen, percelen met de bestemming "bedrijf" specifiek bestemd waren. Nu zou hier bij recht hier een bredere invulling aan gegeven worden. Reclamant motiveert dit als volgt: Zoals reeds onder parkeren opgemerkt kunnen functieveranderingen juist meer overlast met zich meebrengen dan de bestaande bestemming. Dit is tevens van toepassing voor andere ruimtelijk relevante aspecten zoals geur, geluid, (fijn)stof en verkeersaantrekkende bewegingen. In de toelichting wordt niet in kwalitatieve zin, noch in kwantitatieve zin ingegaan op deze aspecten.

Reactie gemeente

Onder de omgevingswet kan er bij wijziging van een functie sprake zijn van een binnenplanse omgevingsplanactiviteit (alleen wanneer er wordt gebouwd) of een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (wanneer het enkel een functiewijziging betreft). De initiatiefnemer zal in beide gevallen zelf moeten aan te tonen dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ofwel een goede ruimtelijke ordening). Alle relevante fysieke aspecten zoals geur, geluid, (fijn)stof en verkeersaantrekkende werking dienen dan onderzocht te worden.

Conclusie

Zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Nieuwe functies mogelijk maken

Reclamant geeft het volgende aan: In de toelichting van het bestemmingsplan is in de inleidende tekst van hoofdstuk 4 aangegeven dat er geen onderzoek nodig is daar het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt. Echter een andere functie toelaten dan nu bestemd wordt gezien als een nieuwe ontwikkeling vanwege ook de invloed van eerdergenoemde ruimtelijke aspecten.

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan ‘De kernen van Lopik’ is een consoliderend plan waarin de bestaande rechten zoveel mogelijk zijn gerespecteerd. Daarnaast worden er vrijwel geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Wel kunnen er ontwikkelingen plaatsvinden op basis van de afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden. Rechtstreeks worden binnen dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Onder de omgevingswet kan er bij wijziging van een functie sprake zijn van een binnenplanse omgevingsplanactiviteit of een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. In beide gevallen zal de initiatiefnemer zelf moeten aan te tonen dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (voorheen een goede

ruimtelijke ordening). Alle relevante fysieke aspecten zoals geur, geluid, (fijn)stof en verkeersaantrekkende werking dienen dan onderzocht te worden.

Conclusie

Zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Bestemming bedrijf

Reclamant geeft aan dat in het thans vigerende bestemmingsplan sprake is van het uitoefenen van 1 enkel bedrijf. Onder het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte is het mogelijk dat op een perceel met de bestemming "bedrijf" meerdere bedrijven zich vestigen. Dit is een ongewenste ontwikkeling ook met het oog op de extra verkeers- en parkeerdruk en andere ruimtelijke aspecten. Dat deze keuze in het buitengebied gemaakt wordt is enigszins te verdedigen, in de kernen zijn deze ontwikkelingen ongewenst.

Reactie gemeente

Voor wat betreft de verkeers- en parkeerdruk gaat de gemeente uit van het aantal vierkante meters BVO. De vierkante meters BVO nemen niet toe en daarmee het aantal benodigde parkeerplaatsen ook niet. Het stapelen van functies zal dan ook zelden tot een probleem leiden. Zie ook eerdere beantwoording op de zienswijze 'Parkeerdruk nieuwe functies'.

Bedrijven tot en met maximaal categorie 2 zijn toegestaan tenzij een specifieke aanduiding is opgenomen voor een hogere categorie. Bedrijven zullen aan deze categorie moeten voldoen. Past een bedrijf niet dan zal een vergunning aangevraagd moeten worden.

Conclusie

Zienswijze ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 3

Zienswijze 3 is ontvangen op 28 september 2023, de zienswijze is ingediend door een bewoner van de kern Lopik in de gemeente Lopik (hierna: reclamant).

Inhoud

Vanaf 24 augustus 2023 tot 5 oktober 2023 ligt het ontwerpbestemmingsplan “De Kernen van Lopik” ter inzage. Naar aanleiding van deze ter inzagelegging brengen wij u, namens en in opdracht van de eigenaar van het perceel naast Vogelzangsekade 3 te Lopik, een zienswijze naar voren en wel om de volgende redenen.

Op 12-11-2021 is er een aanvraag omgevingsvergunning voor het perceel naast Vogelzangsekade 3 te Lopik ingediend. Dit perceel is kadastraal bekend gemeente Jaarsveld, Sectie B, Nummer 5089. Tot op heden is de vergunning welke afgehandeld wordt via de uitgebreide procedure nog steeds niet afgehandeld, we zijn nu bijna twee jaar verder na het indienen van de aanvraag. De uitgebreide procedure wordt doorlopen vanwege het feit dat het bouwplan niet binnen het bouwvlak wordt gebouwd. Vanwege verschillende kadastrale eigendommen is verschuiving van het bouwvlak noodzakelijk. Onderstaand vindt u een uitsnede van het bedoelde perceel.

Bij de aanvraag, bekend onder zaaknummer Z.013156, is ook een ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende onderzoeken gevoegd. Inmiddels zijn deze stukken goedgekeurd. Het wachten is nog op een formele afhandeling van de aanvraag. Het heeft de reclamant dan ook verbaasd dat er in het ontwerpbestemmingsplan geen rekening is gehouden met zijn plannen. Het verzoek is om dit bouwplan op de juiste wijze op te nemen in het bestemmingsplan “De Kernen van Lopik”

Het verzoek is ook om een ruim bouwvlak op te nemen zodat de positie van de woning nog wat kan verschuiven. We zien met het doorlopen van de lopende aanvraag dat het veel tijd en energie kost om een woning iets afwijkend van het bouwvlak te kunnen realiseren terwijl het ruimtelijke niet heel relevant is waar de woning nu exact gepositioneerd wordt. Daarbij merken we op ook op dat het bouwplan nu is gebaseerd op een geheel uitgewerkt

plan en voor een opmaat gemaakte woning. Reclamant weet door de lange doorlooptijd nog niet of hij daadwerkelijk ook de woning gaat realiseren. Wellicht dat een ander het bouwplan gaat overnemen.

Om een toekomstige eigenaar ook ruimte te geven aan een eigen invulling van het bouwvlak is een ruimer bouwvlak gewenst ook met het oog op een betere positionering van de woning ten opzichte van het bestaande langsparkeren. Een bouwvlak welke loopt van de oostelijke perceelsgrens tot de westelijke perceelsgrens is hierom gewenst.

Gelet op bovenstaande is het verzoek om de punten die in deze zienswijze aan de orde zijn gekomen aan te passen in het bestemmingsplan “De Kernen van Lopik”. Voor overleg ten alle tijde bereid.

Reactie gemeente

Middels ambtshalve wijziging wordt het bouwvlak verschoven op het perceel. De afdeling VTH heeft deze aanvraag reeds in behandeling. Indien de initiatiefnemer een andere woning wenst te bouwen dan is dat mogelijk zolang deze past binnen het bouwvlak en de regels van het bestemmingsplan. Het opnemen van een ander/groter bouwvlak dan het nu overeengekomen bouwvlak dat middels een ambtshalve wijziging zal worden doorgevoerd is uitgesloten.

Conclusie

De reeds in behandeling zijnde aanvraag dient zo spoedig mogelijk afgerond te worden.

Zienswijze 4

Zienswijze 4 is ontvangen op 28 september 2023, de zienswijze is ingediend door een bewoner van de kern Lopik in de gemeente Lopik (hierna: reclamant).

Inhoud

Dit betreft een eenvoudig te beantwoorden vraag.

In het voorontwerp bestemmingsplan is de opmerking bij de woning Lopikerweg-oost 193 specifieke bouwaanduiding ‘karakteristiek’ zoals vermeld in het huidige vigerende bestemmingsplan uit 2012 weggelaten.

Bij mijn weten is aan de zichtzijde vanaf de Lopikerweg-oost na 2003 niet meer veranderd, dus heeft die intrekking mij verbaasd.

Of is het nu ondergebracht in het onderstaande:

1.25 cultuurhistorische waarde De aan een bouwwerk, gebied of landschapselement toegekende waarde in verband met ouderdom gaafheid, zeldzaamheid en herkenbaarheid vanuit historisch oogpunt in relatie met de bijbehorende “abiotische” randvoorwaarden (bodem, water, terreinvormen). Reclamant vond de eerdere benaming iets doeltreffender.

Reactie door gemeente

Voor de specifieke aanduiding karakteristiek is inderdaad de aanduiding ‘Cultuurhistorische waarde’ in de plaats gekomen. De aanduiding Cultuurhistorische waarde kan gehandhaafd blijven.

Conclusie

Zienswijze ongegrond, er is geen reden om de aanduiding te wijzigen.

Zienswijze 5

Zienswijze 5 is ontvangen op 2 oktober 2023, de zienswijze is ingediend door een bewoner van de kern Lopik in de gemeente Lopik (hierna: reclamant).

Inhoud

Dit verzoek is van recentere datum, nl ook van 21 juli jl. en betreft aanpassing van het

bestemmingsplan “Kernen Löpik”. Het verzoek om het perceel Reinaldaweg 20 te splitsen in twee percelen, het herbouwen van twee woningen en het opheffen van de aansluiting op de Provincialeweg.

Reactie door gemeente

De zienswijze behelst het splitsen en herinrichten/ herbouwen van bestaande woningen en het opheffen van de aansluiting op vanaf het perceel op de M.A. Reinaldaweg. De beoogde nieuwe situatie wijkt in feite niet af van de huidige situatie. Op stedenbouwkundig vlak en welstand zal nog enige afstemming plaats moeten vinden.

Conclusie

Plan is op hoofdlijnen akkoord en wijkt naar aard en omvang niet veel af van het ontwerp bestemmingsplan. Het opnemen van een ruimer bouwvlak met 2 woningen kan middels ambtshalve wijziging.

Zienswijze 6

Zienswijze 6 is ontvangen op 2 oktober 2023, de zienswijze is ingediend door een bewoner van de kern Lopik in de gemeente Lopik (hierna: reclamant).

Inhoud

Ben al een poosje bezig om een plan gewijzigd te krijgen t.p.v. de voormalige winkel en bakkerij van de familie Lakerveld aan de Lopikerweg-oost 180 te Lopikerkapel. Een antwoord vanaf de afdeling R.O. schijnt evenwel erg moeilijk te zijn.

Recentelijk dat weer aangekaart, na nogmaals enkele malen om aandacht verzocht te hebben voor dit plan kwam dan deze week de reactie om dit maar als zienswijze in te dienen op het voorontwerp van het bestemmingsplan kern Lopikerkapel.

Daartoe kunt u aantreffen hetgeen eerstens is ingediend 7 jan. 2022, (voordien al voorgelegd aan de toenmalige wethouder behept met bouwzaken dhr. Gerrit Spelt, die “zag het plan meer dan zitten) nadien er nog paar “keer naar geïnformeerd en kreeg eind september dat jaar te horen dat het was overgedragen aan collega's, vanwege einde dienstverband, echter niemand die iets kon vinden. En dus ten tweede male ingediend op 21 juli jongstleden. Concreet is bijgevoegd verkaveling, met voldoende pp op eigen erf, twee bouwplannetjes en paar foto's zoals ook al eerder dus aangeleverd.

Reactie door gemeente

Deze zienswijze is reeds afgestemd met zowel reclamant als intern en aan reclamant is reeds aangegeven dat de gemeente de bedrijfsbestemming wil omzetten naar woonbestemming. Reclamant geeft echter aan nog niet zeker te zijn of men met het plan wil doorgaan.

Conclusie

Bestemmingsplanwijziging van bedrijf naar wonen kan middels ambtshalve wijziging.

Zienswijze 7

Zienswijze 7 is ontvangen op 2 oktober 2023, de zienswijze is ingediend door een bewoner van de kern Lopik in de gemeente Lopik (hierna: reclamant).

Inhoud

Op 23-08-2023 maakte u bekend dat het ontwerp bestemmingsplan "De kernen van Lopik" ter inzage te ligt vanaf 24-08-2023 tot 05-10-2023. Eenieder kan een zienswijze op dit bestemmingsplan indienen. Het college van Kerkrentmeesters van de Hervormde gemeente te Lopik heeft kennisgenomen van het ontwerpbestemmingsplan en maakt graag gebruik van de gelegenheid om een zienswijze in te dienen en wel om de volgende redenen.

Een gedeelte van de percelen welke onder het beheer van ons college vallen zijn opgenomen in het bestemmingsplan "De Kernen Lopik". Dit betreft de Hervormde Kerk aan de Dorpsstraat te 32 te Lopik met de naastgelegen begraafplaats en de pastorie aan de Dorpsstraat 1a te Lopik.

De systematiek van het bestemmingsplan heeft u zo opgebouwd dat er sprake is van bouwvlakken waarbinnen bouwregels en gebruiksregels gelden. We hebben geconstateerd dat het bestemmingsplan voor de percelen die in beheer zijn bij ons college op onderdelen niet in overeenstemming is met de feitelijke situatie. In de bijlage, welke gevoegd is bij deze brief is aangegeven op welke onderdelen het bestemmingsplan niet in overeenstemming is, en welke aanpassingen nodig zijn om het bestemmingsplan aan te laten sluiten op de feitelijke situatie.

Voor de berging bij de begraafplaats merken we nog op dat deze al sinds jaar en dag aanwezig is. Er is niets anders bekend dan dat er een berging ten behoeve van het beheer en onderhoud van de begraafplaats aanwezig is geweest. De reden dat dit gebouw ook niet op het voorgaande bestemmingsplan is opgenomen is ons niet bekend. Het gebouw is evenwel van belang voor stalling van gereedschappen voor het onderhoud van de begraafplaats. Het verzoek is dan ook om de berging positief te bestemmen.

We rekenen op uw medewerking. Mocht deze zienswijze nog vragen oproepen of een nadere toelichting behoeven dan is ons college hier ten alle tijden toe bereid.

Reactie door gemeente

De zienswijze behelst 5 punten betreffende de kerk, het bijgebouw en de pastorie. Voor alle 5 zienswijzen geldt dat deze gegrond zijn en het omgevingsplan/bestemmingsplan dient hierop aangepast te worden.

Bouwhoogte Kerktoren

Bouwhoogte van de kerktoren is niet opgenomen in de verbeelding. De zienswijze is gegrond. Volgens de huidige verbeelding geldt een bouwhoogte van 20 meter terwijl de kerktoren 30 meter hoog is. De verbeelding moet worden aangepast.

Functieaanduiding religie

In regels staat dat er plaatse van de kerk een functieaanduiding “religie” aanwezig moet zijn. Dit is niet goed opgenomen in het bestemmingsplan. In voorgaande bestemmingsplannen zijn kerken bestemd met de bestemming “maatschappelijk” zonder aanduiding religie die lijn dient ook in het bestemmingsplan “De Kernen van Lopik” te worden doorgezet het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast.

Bouwvlak berging

Het bouwvlak voor berging ontbreekt. Het bijgebouw is als sinds jaar en dag aanwezig op de deze locatie, er is echter nooit een bouwvlak op genomen in de bestemmingsplannen. De zienswijze is gegrond, het bijgebouw zou conform de regels van het bestemmingsplan strijdig zijn omdat de maximale bouwhoogte wordt overschreden. Het bijgebouw staat echter al sinds jaar en dag op deze locatie. Pas de verbeelding aan en neem de juiste bouwhoogte op.

Goothoogte pastorie niet goed opgenomen

De goothoogte van de pastorie aan de Dorpsstraat 5 is niet goed opgenomen in de verbeelding waar een maximale goothoogte van 3 meter geldt terwijl de goothoogte in de feitelijke situatie 5,5 meter is. De verbeelding en de regels dienen aangepast te worden.

Aanbouw pastorie

De aanbouw bij de pastorie steekt voor de woning uit. Dit is in strijd met de regels van het omgevingsplan/ bestemmingsplan. Het betreft een bestaande situatie. De zienswijze is gegrond pas het bouwvlak op de verbeelding aan.

Conclusie

Zienswijzen van de reclamant zijn gegrond. Het bestemmingsplan (verbeelding en regels) moet aangepast worden.

Zienswijze 8

Zienswijze 8 is ontvangen op 4 oktober 2023, de zienswijze is ingediend door een bewoner van de kern Lopik in de gemeente Lopik (hierna: reclamant).

Inhoud

Graag willen wij onze zienswijze delen met betrekking tot het ontwerp bestemmingsplan Kernen Lopik van 10 augustus 2023. Als eigenaren van het gebouw aan de Merelstraat 2 en 4 met de enkelbestemming Wonen -2, met de functie aanduiding kantoorfunctie.

Wij hebben december 2022 een principe verzoek gedaan om het gebouw te transformeren naar 4 startersstudio's met een gedeeltelijke opbouw op het gebouw. Onze eerste voorkeur zou zijn dat een aanvraag van een omgevingsvergunning voor een dergelijk transitie mogelijk is in het bestemmingsplan. Ook een transitie naar 2 woningen zou wat ons betreft prevaleren boven een kantoor. Twee woningen of vier starterswoningen zou een kleine maar wel positieve bijdragegeven aan de enorme tekorten hieraan juist in de Kern van Lopik. Het gebouw staat thans leeg en een ingrijpende renovatie is kostbaar, bij de huidige bestemming zou

het gebouw eerst leeg blijven staan, wat zonde is van het casco dat juist erg geschikt is voor transformatie naar wonen. Ook zou de transitie naar wonen een upgrade van het plein kunnen geven met onder meer extra aandacht voor groen.

Bij ernstige voorkeur verzoeken wij de gemeente een dergelijke transitie in het bestemmingsplan mogelijk te maken. Mocht dit niet mogelijk zijn dan wensen wij in ieder geval wel dat de functie van de afgelopen 50 jaar als kantoor wordt geconsolideerd.

Reactie door gemeente

Het beoogde plan behelst het transformeren van een garagebox naar appartementen. Echter is het pand ca. 50 jaar lang als kantoor in gebruik geweest. Inmiddels wordt het pand niet meer gebruikt als kantoor. Voor de beoogde transformatie is reeds in 2022 een principe verzoek ingediend. Dit verzoek is toen niet akkoord bevonden. Met reclamant is destijds afgesproken om een nieuw plan in te dienen. Zodra reclamant een nieuw plan indient kan dit worden beoordeeld.

Conclusie

Reclamant moet een nieuw plan uitwerken en indienen zodat dit beoordeeld kan worden.

Zienswijze 9

Zienswijze 9 is ontvangen op 5 oktober 2023, de zienswijze is ingediend door een bewoner van de kern Lopik in de gemeente Lopik (hierna: reclamant).

Inhoud

In 1994 hebben wij de woning Korte Zandpad 5, Lopikerkapel gekocht. Wij hadden toen vrij uitzicht en doorzicht op het achtergelegen open landelijk gebied richting de Lekdijk. Deze grond had in het destijds geldende bestemmingsplan de agrarische bestemming met landschappelijke waarde.

In 2001 heeft de gemeente een bouwvergunning verleend voor de bouw van een bijgebouw op het naast ons gelegen perceel Korte Zandpad 4 met een agrarische bestemming. Wij hebben destijds bezwaar gemaakt tegen de bouw van deze schuur. Dit omdat het voor ons betekende dat het vrije uitzicht en doorkijk naar de Lekdijk weg zou vallen en daarmee voor onze woonbeleving nadelig was. De gemeente heeft destijds ruimtelijk beleid toegepast waarbij ervan uitgegaan is dat deze grond deel uit zou maken van de bebouwde kom aangezien er sprake zou zijn van aaneengesloten bebouwing en het bouwen van het bijgebouw werd daarmee toegestaan. Wij hebben hiertegen destijds een beroepsprocedure gevolgd maar werden niet in het gelijk gesteld. Sindsdien kijken we uit op de schuur wat ons woongenot nadelig heeft beïnvloed en mogelijk ten koste kan gaan van de waarde van ons perceel.

In het ter inzage liggende ontwerp bestemmingsplan De Kernen Lopik heeft het betreffende perceel de bestemming tuinen-2 waarop geen bouwwerken zijn toegestaan. Het aanwezige bijgebouw ontbreekt/is niet zichtbaar in het nu ter inzage liggende bestemmingsplan.

Nu er al bouwwerken aanwezig zijn is naar onze mening de bestemming tuinen-2 niet juist en zou dit aangepast moeten worden naar een bestemming waarbij bouwwerken wel mogelijk zijn.

Wij zien graag het eerder toegepaste beleid opgenomen in het bestemmingsplan zodat voor ons ook bouwwerken mogelijk zijn op de betreffende gronden ter hoogte van het al geplaatste bijgebouw.

Wij hebben eerder een zienswijze ingediend m.b.t. het bestemmingsplan Landelijk Gebied waarbij ons is geadviseerd een zienswijze in te dienen bij het bestemmingsplan De kernen. Wij verzoeken u deze zienswijze hierbij te betrekken.

Reactie gemeente

Percelen Korte Zandpad 4 en 5 liggen binnen zowel het bestemmingsplan “landelijk gebied” als het bestemmingsplan “Kernen van Lopik”. In de bestemming “Tuin-2” van het bestemmingsplan “Kernen van Lopik” is de bouwaanduiding “specifieke bouwaanduiding-bestaand” opgenomen. Hierin mogen bestaande gebouwen en bouwwerken gehandhaafd blijven. Het bijgebouw op het perceel van Korte Zandpad 4 is daarmee niet in strijd met het bestemmingsplan.

Conform het bestemmingsplan “Landelijk gebied” moeten gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden. Op de percelen Korte zandpad 4 en 5 zijn in het bestemmingsplan “Landelijk gebied” geen bouwvlakken opgenomen. Indien reclamant een bijgebouw zou willen oprichten dan zal hiervoor een vergunning moeten worden aangevraagd.

Conclusie

Zienswijze is ongegrond, het bijgebouw op het perceel Korte Zandpad 4 is niet in strijd met het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan “Landelijk gebied” is geen bouwvlak opgenomen voor een bijgebouw op het perceel Korte zandpad 5. Er is daarom ook geen aanleiding om ruimere mogelijkheden in het bestemmingsplan op te nemen.

3 Ambtshalve wijzigingen

Voor de vaststelling van het bestemmingsplan 'Kernen Lopik' zijn de volgende ambtshalve wijzigingen voorgesteld.

Toelichting bestemmingsplan

- In hoofdstuk 4.3 Water onder 4.3.3. moet op verzoek van het waterschap de tekst geactualiseerd naar het volgende:

Waterbeheerprogramma 2022 - 2027

Op 22 december 2021 heeft het algemeen bestuur het 'Waterbeheerprogramma 2022 - 2027' vastgesteld. Het waterbeheerprogramma is een koersdocument, waarbij 'stroomopwaarts' centraal staat, oftewel voorbereiden op de toekomst en pro-actieve samenwerking vanaf het begin van het proces. Het hoogheemraadschap heeft de ambitie om bij de start van ruimtelijke ontwikkelingen water een meer sturende rol te geven voor een toekomstbestendige leefomgeving. Hierbij wordt extra ingezet op de volgende thema's:

- *Zuiver afvalwater, energieneutraal en circulair*
- *Robuust en gezond watersysteem in een klimaatbestendig gebied*
- *Waterveilige leefomgeving*
- *Waterbewust leven en genieten van water*

Door verschillende opgaven neemt de druk op de fysieke ruimte toe, waardoor een multifunctioneel ruimtegebruik essentieel is. Door klimaatverandering en maatschappelijke ontwikkelingen veranderen de wateropgaven fundamenteel, wat een andere rol van het hoogheemraadschap vraagt. Het beheergebied van het waterschap is divers, van het natte veenweidegebied in het westen, via het stedelijke middengebied tot de hogere zandgronden in het oosten. Per deelgebied zijn de wateropgaven verschillend. Navolgend staan per deelgebied de belangrijkste opgaven beschreven.

- *Veenweidegebied. Het veenweidegebied is een door de mens gemaakt landschap. Door veenoxidatie vindt bodemdaling en een hoge CO₂-uitstoot plaats. Het watersysteem kan met name in het Oude Rijngebied de klimaatverandering moeilijk opvangen, hier is een robuuster watersysteem en een meer klimaatbestendige inrichting nodig.*
- *Stedelijk middengebied. Het stedelijk middengebied met de steden Utrecht, Nieuwegein, Houten en IJsselstein is een dynamisch gebied. De komende decennia komen hier veel ontwikkelingen en opgaven samen. Ontwerpen met water dient een prominentere rol te krijgen in gebiedsontwikkelingen en de openbare ruimte, zoals bij locatiekeuzes en planvorming van nieuwe bouwlocaties.*
- *Kromme Rijngebied en Utrechtse Heuvelrug. Het gebied ten oosten van Utrecht kenmerkt zich door de aanwezigheid van boomgaarden met fruit, de meanderende Kromme Rijn en het Eiland van Schalkwijk. De droge zomers*

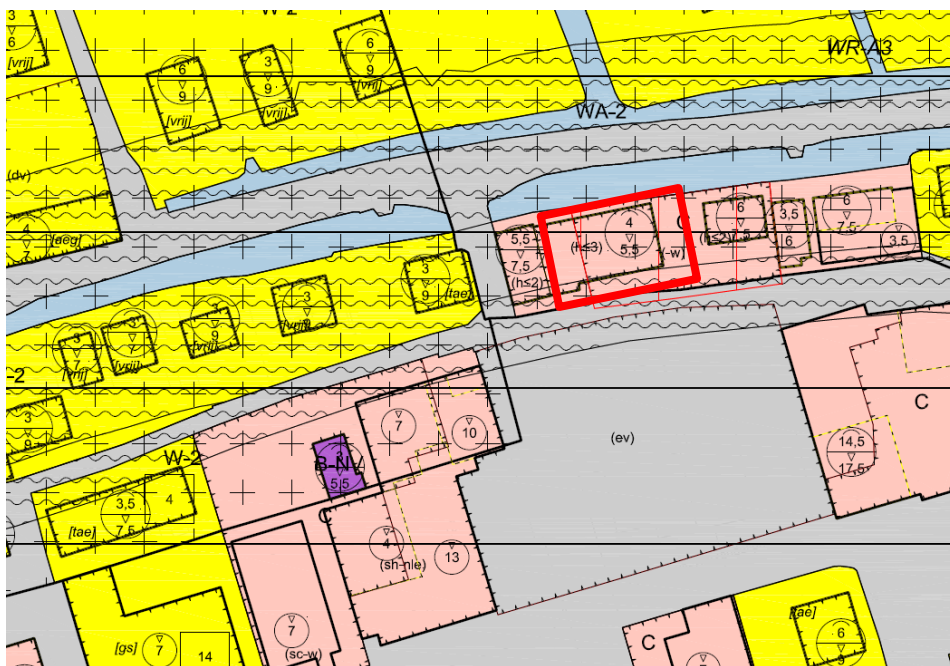
van de afgelopen jaren hebben laten zien dat voor dit gebied een robuuste strategie nodig is om zowel de hoge als de lage delen van het Kromme Rijng gebied klimaatbestendig te maken. Het hoogheemraadschap steunt het gericht omzetten van naaldbos in loofbos (verloofing) om de verdamping af te laten nemen en daarmee de verdroging tegen te gaan en de grond- en drinkwatervoorraad toe te laten nemen.

Ambtshalve wijzigingen verbeelding bestemmingsplan

De functieaanduiding 'specifieke vorm van centrum – wonen' toevoegen aan het perceel aan de Churchillaan 19 te Lopik;



Restaurant Manebrug in centrum van Lopik heeft nog aanduiding horeca 3. Moet worden gewijzigd naar horeca 2.



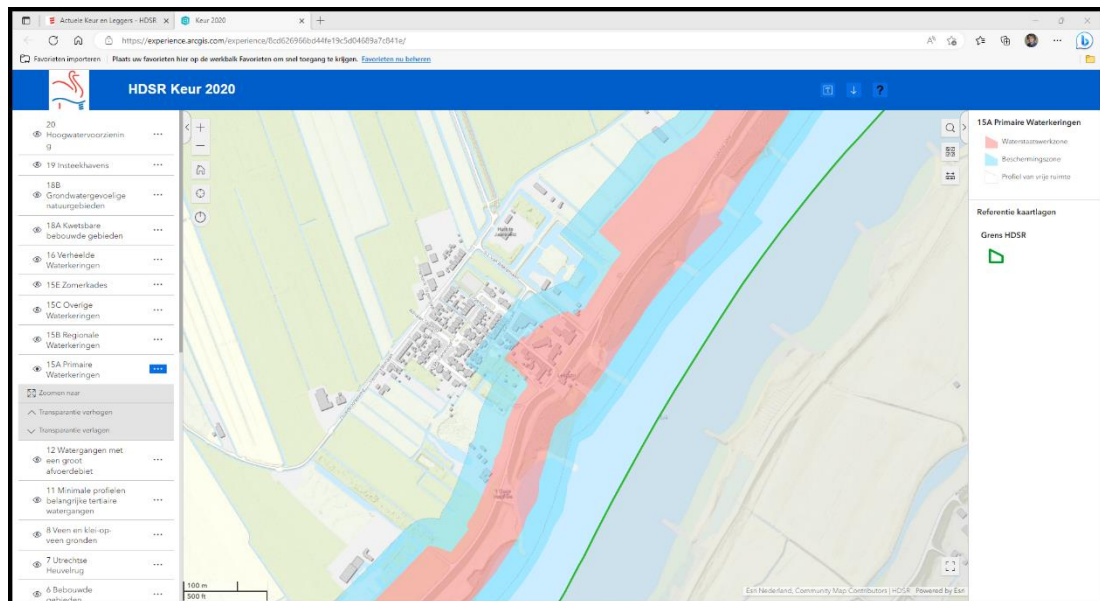
De functie aanduiding 'Horeca uitgesloten' verwijderen en eventueel voorzien van aanduiding 'Horeca 1 of horeca 2' op panden met centrum bestemming op Rolafweg Noord 51, Anna van Burenstraat 3, 5, 7 en 9.



Bouwvlak verschuiven aan Vogelzangs kade nader af te stemmen met VTH.



In Jaarsveld vlakbij de Lekdijk staat is de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone dijk' niet opgenomen in de verbeelding die staat wel op het bestemmingsplan landelijk gebied. Deze dient opgenomen te worden. Via [Keur 2020 \(arcgis.com\)](https://experience.arcgis.com/experience/6cd526966c444e19b3c5d0408a7d041a7) is de begrenzing te downloaden. In waterschapstaal gaat het om het profiel van vrije ruimte Blauw gebied



- In het ontwerpbestemmingsplan 'De kernen van Lopik', is in de planregels wel een dergelijke dubbelbestemming opgenomen (artikel 30 Waterstaat – Waterstaatkundige functie') maar ontbreekt deze op de verbeelding bij de kern Jaarsveld. Het lijkt of dit vergeten is, ook omdat in het vigerende bestemmingsplan ('Jaarsveld' 2012) deze dubbelbestemming wel op het rivierbed ligt. De dubbelbestemming dient te worden toegevoegd aan de verbeelding.