



GEMEENTE
LOPIK

Nota zienswijzen Bestemmingsplan Vogelzangsekade 7b

Gemeente Lopik
Behoort bij collegebesluit d.d. 27 augustus 2019

Inleiding

Van 6 maart 2019 tot en met 16 april 2019 heeft het ontwerpbestemmingsplan Vogelzangsekade 7b ter inzage gelegen. Het plan heeft in het gemeentehuis van Lopik te inzage gelegen en is gepubliceerd op de landelijke voorziening. De ter inzage legging is bekend gemaakt via de wettelijk verplichte kanalen. Daarnaast is het ontwerp toegezonden aan de provincie Utrecht en het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden.

Gedurende de termijn van ter inzagelegging hebben wij 2 zienswijzen ontvangen. Daarnaast hebben de Provincie Utrecht en het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden positief gereageerd op het ontwerpbestemmingsplan.

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

Naast wijzigingen n.a.v. een zienswijze is het ook mogelijk om ambtshalve wijzigingen en aanvullingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan door te voeren. Alle wijzigingen staan opgenomen in de bij deze nota behorende Staat van Wijzigingen.

Met de beantwoording van de zienswijzen wordt de fase van het ontwerpbestemmingsplan afgesloten.

1. Reactie overleginstanties

Provincie Utrecht, reactie per mail d.d. 2 april 2019

De provincie stelt dat toevoeging van de woning met de voorgenomen verhoging van de ruimtelijke kwaliteit is te rechtvaardigen. De provincie heeft inhoudelijk verder geen opmerkingen op het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie gemeente

De gemeente neemt de reactie van de Provincie Utrecht ter kennisgeving aan.

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, reactie per mail d.d. 9 april 2019

Het hoogheemraadschap stelt dat het plan veel positieve effecten heeft op water door de afname aan verharding en het mogelijk is in de toekomst het waterpeil te verhogen. Het hoogheemraadschap heeft geen aanvullende adviespunten toe te voegen aan het plan.

Reactie gemeente

De gemeente neemt de reactie van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden ter kennisgeving aan.

2. Ingebrachte zienswijzen

Zienswijze 1 (schriftelijk)

1. Indiener stelt dat uit het voorliggende plan blijkt dat er een bedrijfsloods mag worden gebouwd met een goothoogte van maximaal 4,5 meter en een nokhoogte van 10 meter. Volgens indiener is dit een forse bouwhoogte ten opzichte van de omliggende woningen en is er op dit onderdeel geen verbetering voor de locatie. Er wordt verzocht om de maximale goot- en bouwhoogte te verlagen.
2. Indiener verzoekt om status en doel van de langwerpige loods in de noordwestzijde van het perceel duidelijker aan te geven, ook voor het deel dat buiten het plan is gelegen.
3. Indiener geeft aan dat de eerder aangegeven loods nu deels de woonbestemming krijgt en wordt gesplitst in twee verschillende bestemmingen. Verzoeker vraagt verduidelijking waarom dit van toepassing is.
4. Indiener geeft aan dat het verdwijnen van de boomkwekerij een kans geeft voor de verbetering van de verkeersafwikkeling in Lopik middels een verkeersroute parallel aan de N210, bijvoorbeeld in relatie tot de ontwikkeling van Lopik oost. Indiener verzoekt om deze mogelijkheid en visie op verbetering van de verkeersafwikkeling in Lopik mee te nemen in breed overleg met de gemeenteraad, de provincie en met de initiatiefnemers van voorliggend plan.

Reactie gemeente

1. *Een goot- en bouwhoogte van 4,5 en 10 meter is passend bij de beoogde bedrijfsfunctie en in lijn met de goot- en bouwhoogte die Het plan wordt op die in het straks omliggende en nu ter plaatse nog vigerende bestemmingsplan Buitengebied. Momenteel wordt het bestemmingsplan buitengebied herzien, ook in het proces van deze herziening zijn tot nu geen aanleidingen gevonden om tot een andere goot- en bouwhoogte te komen. Het plan wordt op dit onderdeel niet aangepast.*
2. *In het ontwerpbestemmingsplan is per abuis een stuk perceel van de aangrenzende eigenaar opgenomen en voorzien van een woonbestemming. Het betreft hier kadastraal perceel LPK 00GO2150 en ziet onder andere op de door indiener aangehaalde loods. Het bestemmingsplan zal gewijzigd ter vaststelling aan de gemeenteraad worden aangeboden waarbij het betreffende grondstuk buiten het bestemmingsplan valt en conform het vigerende planologische regime een agrarische bestemming zal behouden. Het plan wordt op dit onderdeel reeds wel aangepast*
3. *Zie beantwoording onder 2.*
4. *De gemeente onderschrijft dat het verdwijnen van de boomkwekerij een bepaalde potentie in zich herbergt met betrekking tot diverse verkeerskundige vraagstukken die kunnen spelen. Deze verkeerskundige vraagstukken zijn echter dusdanig complex dat deze integraal en op een hoger schaalniveau dan dit bestemmingsplan kan bieden moeten worden beschouwd. De realisatie van de door dit bestemmingsplan beoogde ontwikkeling staat eventuele verkeerskundige oplossingen in de toekomst niet in de weg. Het plan wordt op dit onderdeel niet aangepast.*

Zienswijze 2 (schriftelijk)

1. Indiener stelt dat met betrekking tot de te hanteren richtafstanden ten onrechte een richtafstand van 10 meter voor geluid is gehanteerd maar dat er een richtafstand van 50 meter moet worden gehanteerd. Indiener onderbouwd dit door te stellen dat er sprake is van een categorie 3.1 bedrijf en dat er plaats van de ontwikkeling geen sprake is van een “gemengd gebied” maar van een “rustige woonwijk”. Verlaging van de richtafstand zou daardoor niet mogelijk zijn.
2. Indiener stelt dat niet is voldaan aan de onderzoek verplichting om aan te tonen dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat zal worden behaald omdat er geen onderzoek is gedaan naar de feitelijke geluidhinder die het beoogde bedrijf zal leveren.
3. Indiener stelt dat de beoogde ontwikkeling in strijd is met de Toekomstvisie gemeente Lopik 2030 omdat de te verwachten geluidsdruk op de woningen een bedreiging is op de unieke schoonheid van het landschap zoals gesteld op pagina 59 van de toekomstvisie.
4. Indiener stelt dat de verwachte geluidshinder verminderd kan worden als in het bestemmingsplan de voorwaarde wordt opgenomen dat enkel met geluidarm transportmaterieel wordt gewerkt.
5. Indiener stelt dat voor wat betreft de landschappelijke inpassing de boomkwekerij niet uit de toon valt maar juist een stratenmakersbedrijf. Tevens acht indiener de ontwikkeling in ruimtelijke opzet niet in verhouding tot de reeds bestaande ruimtelijke opzet van dit deel van de Vogelzangsekade.

Reactie gemeente

1. *De gemeente kan indiener niet volgen dat er sprake is van een categorie 3.1 bedrijf. Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven kent De Staat van Bedrijfsactiviteiten dit type bedrijf niet en kan een dergelijk bedrijf in bedrijfsactiviteiten het best vergeleken worden met een klein aannemersbedrijf (milieucategorie 2). Hiervoor geldt vanwege geluid een richtafstand van 30 meter tot een rustige woonwijk.*
Indiener stelt dat er ter plaatse van de beoogde ontwikkeling sprake is van de typering “rustige woonwijk”. In lintbebouwing is van oudsher echter nooit sprake van een rustige woonomgeving. Vanwege zowel gerealiseerde als potentiële grote menging van functies (agrarische en overige bedrijven, woningen) kan dit worden beschouwd als een gemengd gebied. De richtafstand kan daarom met 1 stap worden teruggebracht naar 10 meter. De gevels van de woningen liggen op meer dan 40 meter afstand van het terrein waar de bedrijfsactiviteiten plaatsvinden. Aan de benodigde richtafstanden wordt derhalve ruimte voldaan.
Het plan wordt op dit onderdeel niet aangepast
2. *De in de staat van bedrijfsactiviteiten van de VNG opgenomen richtafstanden zijn een algemeen en door de raad van state geaccepteerd middel om aan te tonen of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Onderzoek naar de feitelijke geluidsoverlast is niet noodzakelijk omdat deze ten alle tijde ondervangen moeten worden door toepassing van de eerder genoemde richtafstanden.*
Gesteld kan worden dat met toepassing van de richtafstanden zoals genomen onder beantwoording bij 1 op een zorgvuldige wijze is gekeken naar het borgen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
Het plan wordt op dit onderdeel niet aangepast
3. *Indiener verwijst op selectieve wijze naar hetgeen opgenomen in de Toekomstvisie Lopik 2030. De toekomstvisie beoogt niet alleen woningen te beschermen maar ook de diversiteit in functies en het van oudsher agrarische karakter. Een agrarisch karakter waarbij het historisch gezien bij uitstek om een combinatie van wonen en werken gaat. Dat er zorgvuldig om moet worden gegaan met de balans tussen*

diverse functies staat als een paal boven water. Met het voldoen aan de eerder onder beantwoording bij 1 genoemde richtafstanden wordt aan deze zorgvuldigheid voldaan en is een balans tussen de aanwezigheid van de diverse functies (zowel aanwezig als beoogd) gevonden.

Het plan wordt op dit onderdeel niet aangepast

- 4. Het toepassen van voorwaardelijke verplichtingen is in het spoor van de ruimtelijke ordening niet ongebruikelijk maar kan niet worden toegepast om eisen te stellen ten aanzien van het toe te passen materieel.*

Het plan wordt op dit onderdeel niet aangepast

- 5. Ten behoeve van de landschappelijke inpassing van zowel functie als bebouwing en de daarbij behorende ruimtelijke kwaliteitswinst is er advies ingewonnen bij de ervenconsulent (bijlage 1 van de toelichting). Naar aanleiding van dit advies is er een landschappelijk inpassingsplan gemaakt (bijlage 2 van de regels) welke direct wordt aangestuurd vanuit de regels.*

Het inzetten van de ervenconsulent is een beproefd middel welke in het recente verleden meermaals zijn waarde heeft bewezen. De gemeente heeft derhalve geen reden om te twifelen aan dit advies.

3.Staat van wijzigingen

In deze staat worden alle aanpassingen, inclusief de ambtshalve, die worden aangebracht in de toelichting, regels en verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan samengevat weergegeven.

<i>nr.</i>	<i>Opmerking</i>	<i>Wijziging</i>
1.	<i>In het ontwerpbestemmingsplan is per abuis een stuk perceel van de aangrenzende eigenaar opgenomen en voorzien van een woonbestemming. Het betreft hier kadastraal perceel LPK 00GO2150 en ziet onder andere op de door indiener aangehaalde loods.</i>	<i>Het betreffende grondstuk buiten het bestemmingsplan zal buiten het bestemmingsplan worden gehouden en conform het vigerende planologische regime een agrarische bestemming behouden.</i>