



GEMEENTE
LOPIK

Nota zienswijzen

Bestemmingsplan “Lopikerweg oost 98A”.

Gemeente Lopik
Behoort bij collegebesluit d.d. 4 december 2018

Toelichting op de Nota zienswijzen van het bestemmingsplan Lopikerweg oost 98A te Lopik

Van 15 november 2017 tot en met 27 december 2017 heeft het ontwerpbestemmingsplan Lopikerweg oost 98A te Lopik ter inzage gelegen. Het plan heeft in het gemeentehuis van Lopik ter inzage gelegen, was te vinden op de gemeentelijke website, gepubliceerd op de landelijke voorziening en bekend gemaakt via de wettelijk verplichte kanalen. Daarnaast is het voorontwerp toegezonden aan de wettelijke overleginstanties. Als overlegpartners zijn de Provincie Utrecht, het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden en de Gasunie geïnformeerd.

Gedurende de termijn van ter inzage legging hebben wij 1 zienswijze ontvangen. Daarnaast hebben drie overleginstanties, te weten Provincie Utrecht, Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden en Gasunie gereageerd op het ontwerp-bestemmingsplan.

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 de overleg- en inspraakreacties kunnen er ambtshalve aanvullingen en wijzigingen worden aangebracht aan het ontwerpbestemmingsplan. Alle wijzigingen worden in de Staat van Wijzigingen besproken.

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

Reacties overlegInstanties

Provincie Utrecht, schriftelijke reactie van 16 november 2017 (kenmerk 81C5A3A5).

Het voorliggende bestemmingsplan geeft voor de Provincie Utrecht geen aanleiding opmerkingen te plaatsen in het kader van het provinciaal belang zoals dat is opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016)

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, mail van 30 november 2015.

Het Hoogheemraadschap adviseert positief over het plan. Het Hoogheemraadschap heeft enkel een voortsel gedaan aangaande een tekstuele wijziging i.v.m. het eigendom van enee tertiaire watergang.

Gasunie, mail van 21 november 2015.

Het voornoemde plan is door de Gasunie getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor haar aardgastransportleidingen, zoals bepaald in het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Op grond van deze toetsing komt de Gasunie tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van haar dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Ontvangen zienswijzen

1. Focus op Ruimte, ontvangen op 19 december 2017, als gemachtigde van:
 - *Mevr. C.W.S. van leeuwen, Lopikerweg Oost 99, 3411 LV Lopik*
 - *Dhr. P. Heijnraets, Lopikerweg Oost 98b, 3411 LV Lopik*
 - *Fam. W. Van Elteren, Lopikerweg Oost 98, 3411 LV Lopik*

1. Focus op ruimte

In de zienswijze worden de volgende bezwaren naar voren gebracht:

1. Voor het bouwen van een extra woning zoals hier wordt beschreven dient minimaal 1000 meter aan bedrijfsbebouwing te worden gesloopt. Indien er minder wordt gesloopt zoals bij dit bouwplan (circa 200 m² te weinig) kan alleen medewerking worden verleend als er sprake is van extra ruimtelijke kwaliteit. Er is hier geen sprake van extra ruimtelijke kwaliteit.
2. Het klopt dat de woning is gepositioneerd binnen de bebouwde zone van het lint (ruimtelijke onderbouwing par 2.2.1). Echter waar het om gaat is de beantwoording van De vraag of de woning is gelegen binnen de lintbebouwing van de bestaande woningen. Dit is niet het geval. Dus in plaats van extra ruimtelijke kwaliteit is er sprake van minder ruimtelijke kwaliteit.
3. De voorgestelde positionering van de woning met het daarbij behorende bouwblok betekent ook dat bijgebouwen niet meer aan de achterzijde van de woningen kunnen worden gerealiseerd.
Dit betekent dat de kans groot is dat dergelijke gebouwen door toepassing van art. 4.3.5 van het (nieuwe) bestemmingsplan aan de voorzijde worden geplaatst. Dit is ruimtelijk gezien niet te verdedigen en dan ook onaanvaardbaar. Om deze reden dient dit artikel dan ook te worden geschrapt
4. Het naastgelegen perceel Lopikerweg 99 is gelegen in het bestemmingsplan "Landelijk gebied". Binnen deze bestemming is een opslagbedrijf in maximaal categorie 2 toegestaan met 2095 m² oppervlakte aan bedrijfsbebouwing. De ontsluiting van de bestaande loods vindt plaats aan de achterzijde. Op dit moment is er een "aannemersbedrijf" gevestigd. Op de locatie worden voertuigen en materiaal gestald.
Op 17 januari 2017 heeft mev. C.WS van Leeuwen verzocht om de bestemming van het ontsluitingssterrein aan de achterzijde (aan de noordkant van de bebouwing) te wijzigen van agrarisch naar een bedrijfsbestemming.
Bij brief d.d.22 maart 2017 heeft de gemeente Lopik dit verzoek afgewezen. Van belang is hierbij dat de gemeente heeft aangegeven dat de gewenste uitbreiding niet 50% mag zijn maar dat dit bij een herziening van het bestemmingsplan 20% kan zijn. Dit natuurlijk onder de nodige voorwaarden.
Met de realisering van het voorliggend bestemmingsplan kan geen gebruik meer worden gemaakt van de 20% regeling gelet op de korte afstand tot de nieuw te realiseren woning. Dit betekent een onevenredig aantasting van de belangen van de omringende functie waardoor het initiatief ook niet past binnen de randvoorwaarden van het beleid van de provincie Utrecht.
5. In de nieuwe planopzet bedraagt de afstand tussen de nieuwe woning en de bedrijfsloods op nr. 99 circa 10 meter. De afstand tussen de geplande woning en het achter terrein dat gebruikt wordt voor ontsluiting (transport) en opslag is circa 3 meter. De bestemming van het achter terrein is op dit moment nog agrarisch. De verharding van het achter terrein valt onder het overgangsrecht (Zie nota inspraak en vooroverleg Lopikerweg Oost 98a). In de ruimtelijke onderbouwing wordt uitgegaan van het feit dat de bedrijfsloods een opslaggebouw (SBI 52109) is met een grootste afstand van 30 (min 1 stap i.v.m. gemengd gebied) = 10 m. Dit is niet juist, er is sprake van een aannemersbedrijf (SBI 41,42,43) met een minimale afstand van 50 m (- 1 stap) = 30 m.
Ook als uitgegaan wordt van andere bedrijven die vallen binnen categorie 2 Alleen al om deze reden is realisatie van het plan niet mogelijk.

Daarnaast wordt aangegeven dat het aannemingsbedrijf is opgenomen als ondergeschikte activiteit (alleen voertuigbewegingen) ook dit is niet juist. Tevens wordt uitgegaan van een plankaart waarbij gesuggereerd wordt dat transport alleen plaatsvindt ten oosten van de hal terwijl de ontsluiting aan de andere zijde (noordzijde) zit (bij de

woning).

Ook als uitgegaan wordt van een agrarische bestemming dient op deze locatie gerekend te worden met agrarisch landbouwverkeer.

De berekende gevelwaardes op de nieuwe woning zijn dus ook niet juist' Er dient dus sowieso nader akoestisch onderzoek gedaan te worden' (Noot: aanpassing bouwplan' wellicht afscherming met niet geluidsgevoelige functies en/of geluidswal).

6. Op het perceel Lopikerweg Oost 98 ligt een paardenbak met mestopslag achter de Woning met 2 verlichtingsmasten van circa 8m hoog waarbij de lichtval is gericht op de paardenbak. Hier worden hobbymatig paarden gehouden.

In de ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven dat er geen sprake is van een inrichting in de zin van de Wei milieubeheer waardoor het Activiteitenbesluit niet van toepassing is.

Volgens de initiatiefnemer wordt aangegeven dat de richtafstand voor het aspect geur op grond van de VNG brochure 50 m (minus 1 stap) = 30 meter bedraagt'

In het voorliggende plan bedraagt de afstand 25 m. Nu kan van een richtlijn worden afgeweken maar het belang van de fam. Van Elteren is dat zij in de toekomst geen problemen willen.

7. Ter informatie wordt aangegeven dat er bij realisering van het onderhavige plan sprake is van planschade. Mocht het plan niet worden aangepast zal in een later stadium worden overwogen of een verzoek om planschade wordt ingediend.

Voorts wordt de gemeente verzocht om te onderzoeken of een gezamenlijke planvorming mogelijk is

Naast hierboven omschreven zienswijzen heeft de Fam. W. Van Elteren van Lopikerweg Oost 98 ook afzonderlijk nog nadrukkelijk aangegeven het niet eens te zijn met realisatie van een tweede woning achter de bestaande lintbebouwing.

In beantwoording op de ingebrachte zienswijze:

1. Focus op Ruimte

Ad. 1

De gemachtigde geeft aan dat, aangezien niet kan worden voldaan aan de sloopeis van 1000m², er enkel medewerking kan worden verleend aan het plan indien er sprake is van ruimtelijke kwaliteitsverbetering. De gemachtigde stelt dat er geen sprake is van ruimtelijke kwaliteitsverbetering en dat er derhalve niet kan worden afgeweken van de sloopeis.

Ingevolge artikel 3.11 van de PRV is (zoals gemachtigde terecht stelt) de bouw van 1 woning toegestaan wanneer 1000m² aan bebouwing wordt gesloopt.

Ingevolge de toelichting van artikel 3.11 van de PRV blijkt dat van de sloopeis kan worden afgeweken als dat leidt tot meer ruimtelijke kwaliteit.

Het plan is voorgelegd aan de ervenconsulent, een onafhankelijke adviseur die kijkt naar de mogelijkheden om ruimtelijke kwaliteitswinst te behalen op perceel niveau dan wel een breder niveau. In haar advies stelt de ervenconsulent het volgende:

"Door een goede landschappelijke inpassing is het mogelijk om te bouwen aan de ruimtelijke identiteit van het landschap". Voorts worden er in het advies een aantal ruimtelijke randvoorwaarden gegeven waar aan zal moeten worden voldaan om de gewenste kwaliteitsimpuls ook daadwerkelijk waar te maken.

Het ontwerp is gebaseerd op het advies van de ervenconsulent, inclusief randvoorwaarden. Het advies is tevens als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Naar mening van het college is hiermee wel degelijk sprake van ruimtelijke kwaliteitswinst waardoor het gerechtvaardigd is om af te wijken van de sloopeis van 1000m².

Het college voelt zich hierin bevestigd door de positieve reactie van de provincie Utrecht, die het plan hebben beoordeeld op basis van de PRV.

Het bestemmingsplan zal n.a.v. dit punt niet worden aangepast.

Ad. 2

De positionering van de tweede woning is onderdeel van het eerder aangehaalde advies van de ervenconsulent. Voor wat betreft de positionering staat er in het advies het volgende:

"Wij vinden dat de woning op deze locatie goed landschappelijk inpasbaar is. Het bebouwingslint heeft een sterke meandering door het landschap. Hierdoor slingert de bandbreedte van het bebouwingslint mee. De woning blijft nog binnen de bandbreedte van het bebouwingslint. Wij geven de voorkeur aan het bouwen op de ingetekende locatie in plaats van bouwen dichtbij de bestaande woning, omdat door de smalle verkaveling een stenige uitstraling van een groot deel van het perceel in stand gehouden wordt. Door de woning juist meer naar achteren te plaatsen, ontstaat er ruimte voor een weide met fruit- en/of notenbomen. Hierdoor komt het erfsilhouet, de afwisseling van bebouwing en groen, meer in evenwicht. Door de boomgaard wordt de harde, lange wand van de schuur van de burens door beplanting aan het zicht onttrokken.

Het verder naar achteren positioneren van de tweede woning betreft derhalve een bewuste keuze die juist bijdraagt aan het toevoegen van extra ruimtelijke kwaliteit.

Het bestemmingsplan zal n.a.v. dit punt niet worden aangepast.

Ad. 3

De gemachtigde stelt dat de mogelijkheid om bijgebouwen aan de voorzijde van de tweede woning te realiseren ruimtelijk onaanvaardbaar is. In de regels is voor wat betreft bijbehorende bouwwerken voor de voorgevelrooilijn een vergunningplicht opgenomen met de voorwaarden dat een afwijking uitsluitend wordt toegepast indien:

- a. Er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en;
- b. de uitbreiding past in de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving.

Als er een aanvraag wordt ingediend zal een onafhankelijke welstandscommissie zich buigen over de aangevraagde uitbreiding, waarbij de hierboven genoemde voorwaarde worden gehanteerd.

Hiermee is de ruimtelijke aanvaardbaarheid van een uitbreiding, als deze is vergund geborgd.

Door de bijzonder positionering van de woning zal er ook geen precedent ontstaan voor bijbehorende bouwwerken voor de voorgevel van eerstelijns woningen aan het lint.

Het bestemmingsplan zal n.a.v. dit punt niet worden aangepast.

Ad. 4

Met betrekking tot het naastgelegen perceel Lopikerweg oost 99 is er n.a.v. de ingediende zienswijze een overlegsituatie ontstaan tussen de eigenaren van het betreffende naastgelegen perceel enerzijds, en de initiatiefnemer anderzijds. In eerste instantie leek dit overleg tot een compromis en een gezamenlijk bestemmingsplan te leiden. Na inhoudelijk en technisch overeenstemming te hebben bereikt bleek het niet mogelijk om tot een overeenkomst te komen op privaatrechtelijke gronden.

Voor wat betreft de status en ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf gevestigd op het perceel Lopikerweg oost 99 wordt verwezen naar de brief van het college d.d.22 maart 2017. De daarin genoemde uitbreidingsmogelijkheid van 20% op basis van provinciaal beleid is geen recht maar een mogelijkheid voor het college. Het eventueel in de toekomst toepassen van deze bevoegdheid kan er niet toe leiden dat wenselijke ontwikkelingen op naastgelegen percelen niet mogelijk worden gemaakt. Indien dit wel het geval zou zijn zou dit uiteindelijk namelijk leiden tot een algehele stilstand in ontwikkelingsruimte. Iets wat als niet wenselijk wordt ervaren.

Het bestemmingsplan zal n.a.v. dit punt niet worden aangepast.

Ad. 5

De gemachtigde stelt dat er ten onrechte wordt uitgegaan van een bedrijfsloods met een opslaggebouw met een richtafstand van 30 meter (min 1 stap i.v.m. gemengd gebied = 10m), maar dat er sprake is van een aannemersbedrijf met een richtafstand van 50 meter (min 1 stap i.v.m. gemengd gebied = 30m).

In het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied heeft de bedrijfsloods de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" (art.4 bestemmingsplan Landelijk gebied) met de subbestemming Bo(2).

Ingevolge de doeleindenomschrijving van de bestemming bedrijfsdoeleinden zijn gronden met de subbestemming Bo(2) bedoeld voor "een opslag behorende tot categorie 2". Hiermee is de gehanteerde richtafstand van 30 meter (min 1 stap i.v.m. gemengd gebied = 10m) correct.

Om tegemoet te komen aan dit punt is de afstand tussen de geluidsbron (de loods) en de woning door het verplaatsen van de woning flink toegenomen, deze bedraagt nu meer dan 20 meter. Hierbij is uiteraard zorg gedragen voor het blijven voldoen aan de uitgangspunten voor ruimtelijke kwaliteitsverbetering zoals geadviseerd door de ervenconsulent. Daarnaast zal de oostgevel van de nieuwe woning als "dove gevel" uit te voeren. Dit is een gevel waarin alleen bij hoge uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits deze delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte. Daarmee ontstaat voor de woning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en wordt het bedrijf niet beperkt in haar bedrijfsvoering, ook niet wanneer de werkzaamheden worden uitgebreid.

Het bestemmingsplan zal n.a.v. dit punt wel worden aangepast.

Ad. 6

Middels verplaatsing van de woning (zie Ad 5) is de afstand tussen de paardenbak en de woning flink toegenomen. In de zienswijze is reeds aangegeven dat van een richtlijn kan worden afgeweken maar dat de eigenaar in de toekomst geen problemen wil. Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan wordt gesteld is de afstand van een tussen de woning en de paardenbak in een gemengd gebied ruim afdoende om een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woning te waarborgen. Recent is overigens de betreffende paardenbak inclusief lichtmasten middels een afwijking van het bestemmingsplan vergund, waardoor daar ook een rechtszekerheid voor de eigenaar van de paardenbak is ontstaan.

Ad. 7

Planschade is een instrument dat open staat tegen elk ruimtelijke besluit dat in potentie schadeveroorzakend kan zijn, zo ook een bestemmingsplan. Middels de wijzigingen zoals aangegeven in de beantwoording ad. 4 gaan wij er overigens vanuit dat er van schade geen spaken mee zal zijn, gezien de planologische verruiming van de mogelijkheden op het perceel LO99.

Ten aanzien van het verzoek om gezamenlijke planvorming te onderzoeken het volgende:
Zoals aangegeven ad 4 is er een overlegsituatie ontstaan tussen de eigenaren van het betreffende naastgelegen perceel enerzijds, en de initiatiefnemer anderzijds. In eerste instantie leek dit overleg tot een compromis en een gezamenlijk bestemmingsplan te leiden. Na inhoudelijk en technisch overeenstemming te hebben bereikt bleek het niet mogelijk om tot een overeenkomst te komen op privaatrechtelijke gronden.

De mogelijkheid tot gezamenlijke planvorming is derhalve vrij intensief onderzocht maar helaas niet haalbaar gebleken.

Middels een parallel gelopen vergunning traject is de aanwezigheid, en de continuering van de onder ad 6 genoemde paardenbak op het perceel Lopikerweg oost 98 juridisch vastgelegd.

Voor wat betreft de door de Fam. W. Van Elteren van Lopikerweg Oost 98 afzonderlijk geuite bezwaren tegen de realisatie van een tweede woning achter de bestaande lintbebouwing wordt verwezen naar de beantwoording onder 2. Doordat de woning op de beoogde positie ruimtelijk aanvaardbaar wordt geacht en ingevolge het advies van de Ervenconsulent zelfs bijdraagt aan ruimtelijke kwaliteitsverbetering heeft dit niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Staat van Wijzigingen

In de "Staat van wijzigingen" zijn de (ambtshalve) wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

Nr.	Wijziging
1	De tweede woning op het perceel LO98A zal op verzoek van de initiatiefnemer ca. 16 meter verder naar achteren worden verschoven. De positionering woning blijft binnen de contouren van de huidige (te amoveren) bedrijfsbebouwing en voldoet nog steeds aan de ruimtelijke voorwaarden zoals gesteld in het advies van de ervenconsulent.

Om bovenstaande mogelijk te maken zijn op verschillende plekken de toelichting, de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan aangepast.

Bijlage I: Ingekomen vooroverlegreacties

