

Nota van Inspraak en vooroverleg

Bestemmingsplan Lopikerweg Oost 98a

Inleiding

In het kader van de 'Inspraakverordening gemeente Lopik 2004' heeft het voorontwerpbestemmingsplan 'Lopikerweg Oost 98a' met bijbehorende stukken van 8 februari tot en met 21 maart 2017 ter inzage gelegen in het gemeentehuis van Lopik. Tevens was het bestemmingsplan in deze periode beschikbaar op de gemeentelijke website www.lopik.nl

In het kader van de inspraak zijn twee schriftelijke reactie ontvangen.

Parallel aan de inspraakprocedure heeft er, op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), vooroverleg plaatsgevonden met organisaties van het rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn en met het betrokken waterschap.

In het kader van het vooroverleg zijn vier reacties ontvangen.

Behalve inspraak- en overlegreacties kunnen wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan ook hun oorzaak vinden in nieuwe of gewijzigde inzichten en het herstel van onjuistheden. Dit betreffen de ambtshalve wijzigingen.

In paragraaf 1 en 2 van deze nota wordt een samenvatting gegeven van zowel de inspraakreactie als de overlegreacties. Elke reactie wordt beantwoord en er wordt aangegeven of dit leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

In paragraaf 3 worden alle aanpassingen, inclusief de ambtshalve, die worden aangebracht in de toelichting, regels en verbeelding van het plan samengevat weergegeven in een Staat van wijzigingen.

1. Inspraakreacties

Samenvatting

Inspreker 1(schriftelijk)

1. Inspreker is het niet eens met de plannen om de woning te realiseren op de plek waar deze nu staat ingetekend, wij vinden namelijk dat er voldoende ruimte is om dit achter de bestaande woning te realiseren, zodat ook de lint bebouwing in acht wordt genomen, die Lopik hoog in het vaandel heeft, tevens worden er prachtige hoogstammen gepoot, zoals het er nu naar uitziet op de tekening worden deze hoogstammen in 2 gedeeltes gepoot op locatie, waardoor het poldergezicht verloren gaat door het aangezicht van een huis wat midden tussen de bomen staat. Inspreker vindt dat dan niet de doelen worden behaald om een prachtig cultuurhistorisch omgeving te creëren. Het natuurlijk landschap word onderbroken door een woning wat niet in deze omgeving hoort. De landschapswaarde wordt ondermijnd door plaatsing van het huis op deze locatie. Er is voldoende ruimte om de nieuwe woning achter de hoofd woning te bouwen.
2. De tekening van de toekomstige woning vinden wij niet in het plaatje van deze cultuur historisch landschap passen het geeft een karakter van een vrij modern huis en vooral de grote ramen en de zwarte stenen die er toe leiden dat dit geen verbetering is van onze omgeving in de Lopikerwaard. De zichtlijn van het polderlandschap wordt dan vanaf de Lopikerweg, onderbroken door een huis. Per 1 maart 2017 is er in de gemeente Lopik een groep samengesteld om de cultuur historische waarden van het Groene Hart in kaart te brengen, met als doel de historische gebouwen en landschapswaarden te behouden, wij begrijpen dan niet dat er toch vergunning zou worden gegeven aan dit project om dat dit niet aan de eisen voldoet.
3. Voor wat betreft het realiseren van een nieuwe woning (geurgevoelige bestemming) in de nabijheid van een paardenbak geldt er een minimaal aan te houden afstand van 50 m. Wij willen daarom op papier en ten minste notarieel vastgelegd dat er geen gezeur komt over onze situatie zodat het duidelijk is voor de twee partijen.
4. Inspreker kijkt nu tegen 2 gebouwen aan met blinde muren, maar een extra woning maakt toch veel meer inbreuk op onze privacy.

Reactie gemeente

1. *Voor de beantwoording van de inspraakreactie wordt gebruik gemaakt van het advies van de Ervenconsulent. Deze stelt dat het bebouwingslint een sterke meandering door het landschap heeft. Hierdoor slingert de bandbreedte van het bebouwingslint mee. De woning blijft nog binnen de bandbreedte van het bebouwingslint. Het gebied van Lopikerkapel, Batuwepolder en de Graafpolder heeft duidelijk andere landschapskenmerken dan rest van de Lopikerwaard. De verkaveling wijkt van het de strakke maatvoering af en de kavelrichting draait met de Lek en de Enge IJssel mee. Deze landschapskenmerken geven tevens een ander ruimtelijke opbouw van het landschap. Het gebied kent van oudsher, maar ook nu nog, meer bebossing en boomgaarden. Door de boomgaard wordt de hard, lange wand van de schuur van de burens door beplanting aan het zicht onttrokken.*
2. *In paragraaf 2.2.2 van de toelichting is een verantwoording van de beeldkwaliteit opgenomen. De landelijke sfeer en het versterken van de zichtlijnen naar het achterliggende landschap, zorgen ervoor dat dit ontwerp bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit op deze locatie. Ten aanzien van de reactie van inspreker over het behoud van historische gebouwen en landschapswaarden wordt mede verwezen naar onze reactie onder 1.*
3. *Wij delen de stelling van inspreker dat een afstand van 50 meter moet worden gehanteerd niet. Als er sprake is van een inrichting dan is de milieuregeling van toepassing. De regels van het Activiteitenbesluit gelden en/of er kan een*

omgevingsvergunning milieu nodig zijn. Criteria om te bepalen of sprake is van een omvang vergelijkbaar met een bedrijf staan in een brief uit 1999 van het voormalige Ministerie van VROM. Het houden van de paarden is in het geval van inspreker echter géén inrichting in de zin van artikel 1.1 lid 1 Wet milieubeheer. In dit geval is er sprake van een particulier die alleen hobbymatig dieren houdt. De regels van het Activiteitenbesluit gelden niet, en er is geen omgevingsvergunning milieu nodig. Er kan aangesloten worden bij de VNG-brochure, hiertoe is echter geen verplichting vanwege het hobbymatige karakter. De VNG-brochure kent geen indicatieve afstanden voor een paardenbak, zodat aansluiting kan worden gezocht bij de afstanden die de VNG-brochure hanteert voor een paardenfokkerij en een manege. Wat het aspect geur betreft wordt hierbij een richtafstand van 50 meter gehanteerd en wat het aspect geluid betreft een richtafstand van 30 meter. Indien de omgeving is aan te merken als "gemengd gebied", kunnen de richtafstanden volgens de VNG-brochure met één afstandsstep worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het begrip "gemengd gebied" wordt gebruikt om richtafstanden aan te geven tussen een bedrijventerrein of bedrijfslocatie in een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan volgens de VNG-brochure als gemengd gebied worden beschouwd.

Gelet op de aard, omvang en intensiteit van de activiteiten van inspreker en de relatief beperkte afwijking van de richtafstand die in dit geval zou gelden voor een paardenfokkerij of een manege, is echter in redelijkheid een afstand van 25 meter toereikend om een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen te waarborgen. Daarbij opgemerkt kan worden dat de stal en de mestopslag op het perceel van inspreker op 50 respectievelijk 43 meter van de in het plan voorziene woningen zijn verwijderd. Gelet op het feit dat op het perceel van inspreker twee lichtmasten aanwezig zijn, die zich bovendien niet aan de rand van zijn perceel bevindt, zal voor de bewoners van de voorziene woning geen onaanvaardbare lichthinder voordoen.

In de plantoelichting zal een nadere onderbouwing worden opgenomen op basis van vorenstaande. Gemeente Lopik meent dat daarmee in voldoende mate is vastgelegd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Partijen kunnen er nog aanvullend voor kiezen om een en ander onderling notarieel vast te leggen.

4. Gelet op de afstand tot de beoogde woning, en de beperkte hoogte van de beoogde woning, is geen of slechts beperkt inblik mogelijk in tuin en de woning van inspreker. In hetgeen inspreker heeft aangevoerd wordt geen aanleiding gezien voor het oordeel dat het plan leidt tot een onevenredige aantasting van de privacy van inspreker.

Inspreker 2 (schriftelijk)

Het plan houdt onvoldoende rekening met de bestaande rechten op de naastgelegen percelen en is daarom schade veroorzakend. Geadviseerd wordt om geen medewerking te verlenen aan het plan, maar uit te zien naar een andere locatie voor de op te richten woning.

Reactie gemeente

Inspreker heeft niet gemotiveerd op welke manier onvoldoende rekening is gehouden met bestaande rechten van naastgelegen percelen. Voor het perceel aan de westkant is bij de beantwoording van inspreker 1 gemotiveerd op welke wijze rekening wordt gehouden met de de privacy van de bewoners van de burgerwoning en de bijbehorende hobbymatige paardenhouderij. Aan de andere zijde is een caravanstalling toegelaten op grond van het geldende bestemmingsplan. Voor de caravanstalling is in 2005 een melding Activiteitenbesluit gedaan. Uit een perceelscontrole is niet gebleken van andere activiteiten, wel van bestaande oppervlakteverharding buiten het bestemmingsvlak. De verharding mag blijven bestaan op grond van overgangsrecht, maar mag enkel agrarisch worden gebruikt.

Een recent verzoek aan gemeente Lopik om uitbreiding van het bedrijf ter plaatse van deze verharding is afgewezen.

In het bestemmingsplan Lopikerweg Oost 98a met bijbehorende onderzoeksrapporten is volgens de gemeente Lopik in voldoende mate gemotiveerd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de voorziene woning. Ook is gemotiveerd, ondersteund met een akoestisch rapport, dat de bedrijfsvoering (caravanstalling) niet wordt belemmerd door het plan.

Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan Lopikerweg Oost 98a is gebleken dat er een inschrijving van een aannemersbedrijf bekend is bij de kamer van Koophandel. Hiervoor is door de gemeente geen vergunning verleend. Evenmin is hiervoor een melding Activiteitenbesluit gedaan. Hierom is er ook geen sprake van het inperken van milieurechten als gevolg van het plan.

Overigens is het aannemersbedrijf ter plaatse van de bedrijfsbestemming wel betrokken in het akoestisch onderzoek. Naar aanleiding van ambtelijke reactie zijn enkele aanpassingen gedaan in het akoestisch rapport ten opzichte van het rapport bij het voorontwerp, waarvan melding wordt gedaan in de staat van wijzigingen van voorliggende nota van inspraak.

2.Overlegreacties

Provincie Utrecht

1. Het provinciaal ruimtelijk beleid is neergelegd in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 (herijking 2016) (verder: PRV)
In de PRV, die op 20 januari 2017 in werking is getreden, zijn algemene regels opgenomen over de inhoud, toelichting of onderbouwing van onder meer bestemmingsplannen. Hiermee is beoogd de provinciale belangen te laten doorwerken naar het gemeentelijke niveau.
Let op dat u in een opvolgend ontwerpbestemmingsplan naar ons vigerend beleid verwijst.
Ons beleid biedt u de mogelijkheid om in uitzondering op het verstedelijkingsverbod landelijk gebied' bestaande stedelijke functies (anders dan wonen) onder voorwaarden een andere stedelijke functie te geven zoals beschreven in art 3.8 PRV (herijking 2016) én verstedelijking toe te staan in bebouwingslinten zoals beschreven in art 3.5 PRV (herijking 2016).
U verwijst in uw toelichting op het bestemmingsplan naar de ruimte voor ruimte' regeling. Deze regel is niet van toepassing omdat het perceel al gewijzigd is naar de functie bedrijf. Hoe de ontwikkeling zich verhoudt tot artikel 3.8 PRV (herijking 2016) ontbreekt in uw toelichting. Wij zien uw toelichting daarop graag aangevuld.
2. U kunt onder voorwaarden verstedelijking toestaan in bebouwingslinten. Eén voorwaarde daarbij is dat bebouwing niet plaats mag vinden buiten het bestaande bebouwinglint. De ervenconsulent adviseert dat de woning vrij ver naar achteren ligt, maar nog wel juist in de bebouwde zone van het lint gepositioneerd is. En dat de woning door de wat kleinere schaal bijdraagt aan de overgang tussen de wat grootschaliger bebouwing op sommige (bedrijfs)erven en het landschap.
3. De provincie is niet geheel overtuigd van de locatiekeuze van de tweedelijs woning. Ook uit de overwegingen van de ervenconsulent blijkt dat zij de locatie van de tweedelijs woning als een mogelijk discussiepunt zag omdat deze volgens haar relatief ver naar achteren ligt, buiten de gebruikelijke zone

voor woonbebouwing. De provincie wil hierover graag met gemeente Lopik van gedachten wisselen.

Reactie gemeente

1. *In de toelichting wordt een juiste verwijzing naar artikelen uit de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 (herijking 2016) opgenomen met de daarbij behorende toetsing van het bouwplan. Hoe de ontwikkeling zich verhoudt tot artikel 3.8 PRV (herijking 2016) zal worden toegevoegd in de toelichting.*
2. *In het kader van het principeverzoek is een positionering naar voren aangevraagd. De gemeente Lopik heeft de medewerking aan het plan toegezegd op voorwaarde van een positief advies van de Ervenconsulent , op voorwaarde van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat als gevolg van het naastgelegen opslagbedrijf en op voorwaarde dat het opslagbedrijf niet zou worden belemmerd in de bedrijfsvoering. Bij de uitwerking van het bestemmingsplan is gebleken uit advies van de Ervenconsulent dat een positionering naar achteren vanuit landschappelijk oogpunt de voorkeur geniet.*

Naar aanleiding van de reactie van de provincie Utrecht doet de vraag zich nu voor of er sprake is van verstedelijking in het bestaande bebouwingslint. In de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 (herijking 2016) is bebouwingslint als volgt gedefinieerd: "aaneengesloten bebouwing in een langgerekte vorm, waarvoor geen rode contour is opgenomen". De nieuwe woning wordt gerealiseerd op een plek waar in de bestaande situatie al bebouwing aanwezig is. Er is dus sprake van een situering binnen het bebouwingslint als bedoeld in de PRV.

3. *De opgave die aan de Ervenconsulent is voorgelegd is te komen tot een advies voor landschappelijke inpassing plus een kwaliteitsverbetering ten behoeve van de woning ter compensatie van het slopen van de oude varkensschuren. De Ervenconsulent geeft 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 hard, lange wand van de schuur van de burelen door beplanting aan het zicht onttrokken.' Wij zien geen reden om over de situering van de woning in overleg met de provincie te gaan omdat, zoals bij vorige reactie uiteengezet, sprake is van een situering binnen het bebouwingslint als bedoeld in de PRV.

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden; d.d. 24-2-2016

Het hoogheemraadschap geeft aan dat er een tekst in de toelichting zou moeten worden opgenomen over de afstand tot de watergang en hoe het onderhoud dan nog kan worden uitgevoerd.

Reactie gemeente

De waterparagraaf in de toelichting van het bestemmingsplan wordt volgens het verzoek van het Hoogheemraadschap aangepast.

Gasunie Transport service B.V.; d.d.7 februari 2017

Gasunie geeft aan dat het plan door hen is getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het ministerie van I&M voor de aardgastransportleidingen. Op grond van deze toetsing is de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitsgrens van de dichtsbijgelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Reactie gemeente

Reactie voor kennisgeving aangenomen.

Veiligheidsregio Utrecht(VRU); d.d. 22 februari 2017

VRU stelt vast dat alle relevante zaken ten aanzien van externe veiligheid zijn meegenomen in het bestemmingsplan. Binnen het plangebied zijn geen risicobronnen aanwezig waarvoor verantwoordingsplicht geldt voor het groepsrisico. Er zijn voldoende bluswatervoorzieningen.

VRU ziet geen aanleiding tot het nemen van aanvullende maatregelen.

Naast externe veiligheid speelt op deze locatie een overstromingsrisico. De overweging wordt meegegeven om de geplande bouwwerken zo dicht mogelijk naar het hoger gelegen deel te plaatsen.

Op een afstand van minder dan 200 meter van een dijkdoorbraak kan snelstromend water de stabiliteit van bouwwerken aantasten. Het plangebied bevindt zich op een afstand van circa 250 meter van de Lekdijk, waardoor het water naar verwachting geen verwoestende uitwerking zal hebben op de woning.

De bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen van het plangebied voldoen aan de daarvoor gestelde normen.

Reactie gemeente

Reactie voor kennisgeving aangenomen.

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.	Op pagina 31 wordt onder 'Archeologie' gesteld dat het plangebied een middelhoge archeologische verwachtingswaarde heeft. Er wordt een uitsnede afgebeeld van de verwachtingswaardekaart. Op de archeologische maatregelenkaart van de Gemeente, die als onderlegger voor bestemmingsplannen moet worden gebruikt, is echter te zien dat het plangebied in Categorie 3 valt, hoge verwachtingswaarde. Hiervoor gelden de vrijstellingseisen 200m ² en 0,5m - maaiveld. Hoogstam fruitbomen wortelen dusdanig diep (tot 2 meter), dat zij eventuele archeologische resten zullen vernietigen over een aanzienlijk oppervlak.	Toelichting is aangevuld ten aanzien van effecten van hoogstamfruitbomen op archeologische resten.
2.	Onder 'Regels', vanaf pagina 45, is geen artikel opgenomen voor de dubbelbestemming archeologie met bijbehorende vrijstellingseisen en bepalingen ten aanzien van bouw en aanleg	Het plan is aangepast met een dubbelbestemming
3.	Het hoogheemraadschap geeft aan dat er een tekst in de toelichting zou moeten worden opgenomen over de afstand tot de watergang en hoe het onderhoud dan nog kan worden uitgevoerd.	De waterparagraaf in de toelichting van het bestemmingsplan is volgens het verzoek van het Hoogheemraadschap aangepast.
4.	Let op dat u in een opvolgend ontwerpbestemmingsplan naar ons vigerend beleid verwijst. U verwijst in uw toelichting op het bestemmingsplan naar de ruimte voor ruimte' regeling. Deze regel is niet van toepassing omdat het perceel al gewijzigd is naar de functie bedrijf. Hoe de ontwikkeling zich verhoudt tot artikel 3.8 PRV (herijking 2016) ontbreekt in uw toelichting.	In de toelichting is een juiste verwijzing naar artikelen uit de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 (herijking 2016) opgenomen met de daarbij behorende toetsing van het bouwplan. Hoe de ontwikkeling zich verhoudt tot artikel 3.8 PRV (herijking 2016) is toegevoegd in de toelichting.
5.	Voor wat betreft het realiseren van een nieuwe woning (geurgevoelige bestemming) in de nabijheid van een	In de plantoelichting is een nadere onderbouwing opgenomen over de aanvaardbaarheid van de woning ten opzichte van de hobbymatige

	paardenbak geldt er een minimaal aan te houden afstand van 50 m.	paardenhouderij op het naastgelegen perceel.
6.	Niet alle begripsbepaling in artikel 1 van de planregels zijn relevant.	Niet relevante begripsbepalingen zijn geschrapt.
7.	Artikel 1.36 van de planregels bevat een verschrijving (geven in plaats van gevel)	Artikel 1.36 is gecorrigeerd
8.	Artikel 3.1 sub b is in het plan opgenomen met het oog op het voorkomen van vergunningvrije bouwwerken. Echter geconstateerd is dat dit onvoldoende is geborgd.	In de regels is verduidelijkt dat ter plaatse van de bestemming Tuin de inrichting als erf niet is toegestaan.
9.	Artikel 4.2 sub b verzet zich tegen artikel 6.1.1. onder 2. Bovendien verzet deze regel zich tegen het ingediende concept bouwplan. Gelet op de afwijkende situering van de woning is het niet gewenst om de bijgebouwen verder naar achteren te situeren. Het is om die reden ruimtelijk gezien aanvaardbaar om een bijgebouw voor de voorgevel te plaatsen. De welstandscommissie heeft ook ingestemd met het concept bouwplan.	De regels zijn aangepast aan het door de welstand in principe goedgekeurde concept bouwplan.
10.	Het bouwvlak in het voorontwerp bestemmingsplan maakt een situering mogelijk die anders is dan het concept bouwplan. Het akoestisch onderzoek is daarop evenwel niet afgestemd.	Het bouwvlak is aangepast, naar aanleiding daarvan is ook het akoestisch onderzoek geactualiseerd.
11.	De oppervlakte bijgebouwen in het bouwplan overschrijdt het maximum dat is bepaald met de bestemmingsplan regels. Daarnaast overschrijdt de hoogte van de overkapping de maximum bouwhoogte.	Het bouwplan wordt aangepast
12.	Artikel 4.3.3 is niet overeenkomstig bestemmingsplan Landelijk gebied opgenomen.	Artikel 4.3.3 is geschrapt
13.	Artikel 4.4.2 sub i 'tot een maximum van 5 m ² ' voegt niets toe. Gelet op sub c waarin is bepaald dat maximaal 50 m ² voor beroep of bedrijf aan huis mag worden gebruikt en gelet op sub i waarin is bepaald dat maximaal 10% van de oppervlakte van beroep of bedrijf aan huis mag worden gebruikt voor ondergeschikte detailhandel.	In artikel 4.4.2 sub i is de zinsnede 'tot een maximum van 5 m ² ' geschrapt.
14.	Artikel 6.1.2 spreekt over zijafscheidingen. Dit is een verschrijving en vermoedelijk een samenvoeging van zijdelingse perceelsgrens en erfafscheiding	Artikel 6.1.2 is tekstueel aangepast
15.	In artikel 8.1 sub a is de zinsnede '(waaronder percentages)' niet juist	In artikel 8.1 sub a is de zinsnede '(waaronder percentages)' geschrapt.
16.	Artikel 8.2 maakt mantelzorg mogelijk. Dit kan tegenwoordig vergunningvrij worden	Artikel 8.2 wordt geschrapt.

	gerealiseerd waardoor de bepaling overbodig is geworden.	
17.	De verwijzing in artikel 8.3 naar artikel 8.2 wordt overbodig met het schrappen van artikel 8.2	De verwijzing in artikel 8.3 naar artikel 8.2 is geschrapt.

Bijlage I

Ingekomen inspraakreactie (niet bijgevoegd i.v.m. anonimiseren)

Bijlage II

Situatietekening met daarop aangegeven de milieucirkel en bouwblok

Bijlage III

Ingekomen overlegreacties