



GEMEENTE
LOPIK

Nota zienswijzen

Bestemmingsplan ‘Lopikerweg Oost 66en 67 en
Lopikerweg Oost 89a en 89b’

”
.

Toelichting op de Nota zienswijzen van het bestemmingsplan Lopikerpoort

Van 24 oktober 2018 tot en met 4 december 2018 heeft het ontwerpbestemmingsplan Lopikerpoort 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 www.ruimtelijkeplannen.nl en bekend gemaakt via de wettelijk verplichte kanalen. Aan de wettelijke vooroverlegpartners is mededeling gedaan van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.

Gedurende de termijn van ter inzage legging hebben wij 3 zienswijzen ontvangen.

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 veranderingen op basis van ontvangen zienswijzen kunnen er ambtshalve aanvullingen en wijzigingen worden aangebracht aan het bestemmingsplan. 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 26 november 2018 (kenmerk 81E0E4F8).

De provincie Utrecht heeft een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijze wordt samengevat en beantwoord. Tevens wordt aangegeven of er naar aanleiding van de reacties veranderingen dienen te worden doorgevoerd in het bestemmingsplan.

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, mail van 26 november 2018.

Het Hoogheemraadschap adviseert positief over het plan. Wel adviseert het hoogheemraadschap om tussen de waterpartij en de bedrijfsperven een zone van minimaal 2 meter aan te houden voor onderhoud.

Ontvangen zienswijzen

1. USG legal, ontvangen op 3 december 2018, als gemachtigde van:
- *Dhr. En mevr. Van Os, Lopikerweg Oost 65, 3411 JC Lopik*
2. *Provincie Utrecht*
3. *Dhr. R. Moes, Lopikerweg oost 68A, 3411 JH Lopik*

1. USG Legal

In de zienswijze worden de volgende zaken naar voren gebracht:

1. Indiener stelt dat het lokaliseren van de uitrit aan de zuidzijde van het perceel, aan de Lopikerweg oost, zal zorgen voor een onveilige verkeerssituatie. Dit gelet op het feit dat de uitrit vlak naast de kruising van de Lopikerweg oost en de N210 komt te liggen. Indiener stelt dat het de verschuiving van de bestaande uitrit minimaal is en ten opzichte van de bij de nieuwe functie behorende verwachte verkeersbewegingen geen verbetering zal opleveren.
2. Indiener stelt dat auto's door de te ontstane slechte ontsluiting langere tijd bij de perceelssluiting zullen moeten staan voordat zij de weg op kunnen draaien, met als gevolg geluidshinder en overlast aan uitlaatgassen en fijnstof.
3. Indiener stelt dat in het voorontwerp bestemmingsplan geen onderzoek is gedaan naar de toename aan verkeersbewegingen en dat door de verslechterde situatie klanten minder snel geneigd zullen zijn om fruit te kopen bij insprekers.
4. Indiener stelt dat, na eind november 2014 de grondslag voor stedenbouwkundige voorschriften in de bouwverordening zijn komen te vervallen, het parkeerbeleid niet globaal is opgenomen in het bestemmingsplan. Verder stelt indiener dat niet is onderbouwd waarom 82 parkeerplaatsen voldoende zouden zijn voor de ontwikkeling.
5. Indiener stelt dat de planologische borging van de vrijwaringszoneten behoeve van de spuitzone niet in de regels is opgenomen.
6. Indiener stelt dat de uitrit te dicht tegen de perceelsgrens aan zit, en daardoor direct aan de tuin en het terras grenst. Hierdoor zal er volgens inspreker veel geluidsoverlast en overlast van uitlaatgassen fijnstof worden ervaren. Indiener stelt vervolgens dat er geen onderzoek is gedaan naar de verkeersbewegingen naar het perceel.
7. Indiener stelt dat een bouwmarkt van een dergelijke omvang niet thuishoort in de karakteristieke lintbebouwing aan de Lopikerweg oost maar op het bedrijventerrein De Copen 300 meter verderop.

In beantwoording op de ingebrachte zienswijze:

1. USG Legal

Ad. 1

De ontsluiting van het perceel is in de huidige situatie al gelokaliseerd aan de Lopikerweg oost. Deze ligt nu echter zeer dicht op de kruising met de N210 wat het overzicht en de verkeersveiligheid niet ten goede komt. Om het perceel in de richting van de N210 te kunnen verlaten mag er geen sprake zijn van een wachtende auto voor het verkeerslicht. In het voorliggende plan wordt de inrit zo ver als mogelijk van de kruising en de verkeerslichten worden gerealiseerd. Samen met de stedenbouwkundige situatie ter plaatse zal dit toch leiden tot een beter overzicht en een betere verkeersafhandeling. Tevens zijn auto's die het perceel willen verlaten minder afhankelijk van al dan niet aanwezige auto's voor het verkeerslicht. Om de verkeersbewegingen en verkeersafhandeling beter inzichtelijk te maken is er een verkeersscan uitgevoerd (Verkeersscan Bestemmingsplan Lopikerpoort – januari 2019) die als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan is gevoegd. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt ter onderbouwing naar de betreffende verkeersscan verwezen.

Ad. 2

Naar aanleiding van het bestemmingsplan zal in een normale verkeerssituatie geen slechte ontsluiting en daarmee geen opstopping op de perceelssluiting ontstaan. Hierbij verwijzen wij naar de onder 1 genoemde verkeersscan.

Ad. 3

Met het plan wordt geen onevenredige toename van verkeer en daarmee gepaard gaande verkeersproblematiek voorzien, hierbij verwijzen wij naar de onder 1 genoemde verkeersscan. Het plan zal derhalve ook niet nadelig werken op de bereikbaarheid van de fruitwinkel van de indiener.

Ad. 4

In het ontwerp bestemmingsplan is (middels het gebruik van normen) in een parkeerbalans aangegeven hoeveel parkeervoorzieningen er noodzakelijk zijn voor de ontwikkeling. Voorts is aangegeven hoe met deze te ontstane parkeerbehoefte wordt omgegaan: het realiseren van een overcapaciteit ten opzichte van de uitkomst van de parkeerbalans op eigen terrein. Ons inzien is hiermee voldaan aan artikel 3.1.2 lid 2 onder a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Ad. 5

De bijlage met daarin de verantwoording voor de vrijwarende zone van 10 meter ten behoeve van de spuitzone was onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage is gegaan. Op de verbeelding is in het ontwerpbestemmingsplan een aanduiding "Vrijwaringszone- spuitzone opgenomen. In artikel 16 van de regels staat wat binnen de vrijwaringszone is toegestaan.

Ad. 6

Zoals indiener onder 1 aangeeft is de verschuiving van de inrit hoewel zo optimaal mogelijk, ook minimaal te noemen. In een normale verkeerssituatie zal geen slechte ontsluiting en daarmee geen opstopping op de perceel ontsluiting ontstaan. Hierbij verwijzen wij naar de onder 1 genoemde verkeersscan. Doordat er sprake zal zijn van een reguliere doorstroom is er ook geen onevenredige toename van overlast te verwachten.

Ad. 7

Het perceel is niet enkel onderdeel van het karakteristieke bebouwingslint langs de Lopikerweg Oost maar is (voor het grootste deel) ook gelegen langs de provinciale weg N210. In samenwerking met de landschapsarchitect van de provincie is gekeken hoe op deze specifieke locatie een invulling kan worden gegeven aan het gewenste programma.

De nu opgenomen invulling voldoet aan de eisen die worden gesteld aan de karakteristiek van de lintbebouwing enerzijds, en open karakter vanaf de provinciale weg anderzijds. Daarmee ontstaat tevens een juiste overgang tussen het bedrijventerrein De Copen naar het lint, waar een toegevoegde waterpartij ter voorkoming van het "vast smelten" van het perceel aan het bedrijventerrein aan bijdraagt.

2. Provincie Utrecht

In de zienswijze worden de volgende zaken naar voren gebracht:

1. De provincie stelt dat de landschappelijke inpassing van het pan goed is opgenomen.
2. De provincie stelt dat zij een bestemming "Bedrijf" voor de hovenier beter passend acht dan de bestemming "detailhandel".
3. De provincie stelt dat een motivatie ontbreekt voor de nieuwvestiging van de hovenier
4. De provincie stelt dat zij niet kunnen beoordelen of er sprake is van een oppervlakte neutrale verplaatsing van de detailhandel en dat onvoldoende inzichtelijk is gemaakt op welke wijze wordt voldaan aan artikel 4.4 van de Provinciale ruimtelijke verordening.
5. De provincie stelt dat zij beter inzichtelijk wil hebben of de verkeersstromen op de N210 toenemen of juist afnemen

In beantwoording op de ingebrachte zienswijze:

2. Provincie Utrecht

Ad. 1

De mededeling wordt ter kennisgeving aangenomen

Ad. 2

Het hovenierbedrijf zal worden bestemd als "Bedrijf".

Ad. 3

Bij de toelichting is een memo detailhandel opgenomen om in te gaan op de verplaatsing van de detailhandel en hoe dit zich verhoudt tot artikel 4.4 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Ten aanzien van het hoveniersbedrijf willen we, wellicht ten overvloede, nogmaals benadrukken dat het een reeds bestaand bedrijf betreft welke nu als nevenactiviteit aanwezig bij een agrarisch bedrijf aan de Lopikerweg West. Het betreft dus een uitplaatsing/verplaatsing van een bestaand bedrijf. Van nieuwvestiging is geen sprake. Zoals aangegeven onder 2 zal het hoveniersbedrijf niet als detailhandel maar als bedrijf worden bestemd, waarmee sprake is van een bedrijfsverplaatsing.

Ad. 4

Het plan wordt dus deels gemotiveerd vanuit artikel 4.4 Detailhandel lid 2 onder C en deels vanuit 4.4 Detailhandel lid 2 onder D. Daarbij zij opgemerkt dat dit plan tevens uitgaat van het beter benutten van de reeds bestaande bestemming tuincentrum (volumineuze detailhandel.) Het plan is op een dusdanige wijze vorm gegeven dat er sprake is van een inkrimping van de bestemming tuincentrum. Immers wordt een deel van het terrein bestemd voor parkeren, groen, water en bedrijf (hovenier). De kwaliteitsslag die hier geleverd wordt is reeds beschreven in de toelichting op het plan.

Geconcludeerd kan worden dat het plan voldoet aan de artikelen 4.4 Detailhandel lid 2 onder C en D. Zij het dat de artikelen ruimte laten voor vestigen op een geheel nieuwe plek waar nog geen detailhandel is toegestaan. Zover gaat dit plan niet. Dit plan gaat juist uit van het beter benutten van de reeds bestaande detailhandels bestemming en stedelijke functies.

Hiervoor verwijzen we graag naar de reeds onder 3 genoemde memo detailhandel, welke als bijlage bij de toelichting is gevoegd.

Ad. 5

Om de verkeersbewegingen en verkeersafhandeling beter inzichtelijk te maken is er een verkeersscan uitgevoerd (Verkeersscan Bestemmingsplan Lopikerpoort – januari 2019 en Aanvullende bijlages Verkeersscan – september 2019) die als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan is gevoegd.

3. Dhr. R. Moes

In de zienswijze worden de volgende zaken naar voren gebracht:

1. Indiener geeft als reden aan dat er een fout zit de melding en verwijzing naar de gemeentepagina aangaande de stukken zoals genoemd in het besluit en dat dit niet in overeenstemming is met het bestuursrecht.

In beantwoording op de ingebrachte zienswijze:

3 Dhr. R. Moes

Ad. 1

Het ontwerpbestemmingsplan is conform wetgeving gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl. Deze digitale publicatie is leidend en wettelijk bindend.

Daarnaast is het plan in aanvulling op de wettelijke verplichting via een link op de website van de gemeente Lopik bij het onderdeel "bestemmingsplannen" digitaal ontsloten.

De bekendmaking van de ter inzage legging heeft volgens de wettelijke voorschriften plaatsgevonden in zowel het Kontakt als in de Staatscourant.

Er is geen reden om aan te nemen dat de publicatie dan wel de bekendmaking in strijd zou zijn geweest met het bestuursrecht.

Staat van Wijzigingen

In de “Staat van wijzigingen” zijn de (ambtshalve) wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen.

Nr.	Wijziging
1	Als bijlage bij de toelichting is de Verkeersscan Bestemmingsplan Lopikerpoort – januari 2019 toegevoegd. In de toelichting wordt naar deze bijlage verwezen.
2	Ten behoeve van het hoveniersbedrijf wordt de bestemming “Bedrijf” opgenomen i.p.v. de bestemming “Detailhandel”
3	Als bijlage bij de toelichting is de memo detailhandel (23-1-2019) toegevoegd. In de toelichting wordt naar deze bijlage verwezen.
4	Als bijlage bij de toelichting is een aanvulling op de verkeersscan - september 2019 toegevoegd.
5	Middels het opnemen van een bouwblok is voldaan aan het advies van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden om een zone te vrijwaren van bebouwing ten behoeve van mogelijk onderhoud.

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

Bijlage I: Ingekomen zienswijzen