



GEMEENTE  
LOPIK

Nr.: 5

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Lopikerweg Oost 66/67 en  
Lopikerweg Oost 89a/89b'

De raad van de gemeente Lopik;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 28 januari 2020;

overwegende,

dat het bestemmingsplan de planologische procedure conform de wettelijke  
voorschriften heeft doorlopen;

dat tijdens de termijn van ter inzage legging drie zienswijzen zijn ingediend;

dat er ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen  
wijzigingen zijn aangebracht en dat deze wijzigingen zijn opgenomen in de Staat  
van wijzigingen behorende bij de Nota zienswijzen;

gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit in meerderheid:

-----

1. het bestemmingsplan 'Lopikerweg Oost 66/67 en Lopikerweg Oost 89a/89b'  
met IMRO code 'NL.IMRO.0331.01LpkrwegO66a67-VG01' gewijzigd vast te  
stellen;
2. het college op te dragen om, in geval beroep wordt ingesteld tegen het  
besluit tot vaststelling van het onder punt 1 genoemde bestemmingsplan, de  
dan te voeren beroepsprocedure namens de raad af te handelen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Lopik  
gehouden op 18 februari 2020,

de griffier,

MW. MR. G.M.G. DOLDERS

de voorzitter,

DR. L.J. DE GRAAF



GEMEENTE  
LOPIK

Behandeld in de raadsvergadering

d.d. 18-02-2020

origineel / kopie

Raadsvergadering d.d. 18 februari 2020  
Nr. : 5

Aan de raad van de gemeente Lopik.

**Onderwerp:**

Vaststelling bestemmingsplan Lopikerweg Oost 66/67 en Lopikerweg Oost 89a/89b

*Behandelend ambtenaar: M.E. van Schaik*

**Voorstel:**

1. Het bestemmingsplan 'Lopikerweg Oost 66/67 en Lopikerweg Oost 89a/89b' met IMRO code 'NL.IMRO.0331.01LpkrwegO66a67-VG01' gewijzigd vaststellen;
2. Het college opdragen om, in geval beroep wordt ingesteld tegen het besluit tot vaststelling van het onder punt 1 genoemde bestemmingsplan, de dan te voeren beroepsprocedure namens de raad af te handelen.

**Samenvatting**

Het voorliggende plan voorziet in de verplaatsing van de gereedschappenhandel De Rie (Lopikerweg Oost 89/89a) en hoveniersbedrijf Wim Vroege (Lopikerweg West 33) naar het perceel Lopikerweg Oost 66/66a en 67.

De bebouwing op het perceel aan de locatie Lopikerweg Oost 66/66a en 67 zal worden vernieuwd of gemoderniseerd. Het tuincentrum zal een nieuw onderkomen krijgen. Ook voor de ijzerwarenhandel en het hoveniersbedrijf zal nieuwbouw plaatsvinden.

De beide woningen die beschikken over een burgerwoonbestemming zullen worden gesloopt en zullen worden herbouwd als bedrijfswoningen. De beide woningen zullen evenwel niet terugkomen als zelfstandige elementen, maar worden geïntegreerd in de nieuwe bedrijfsbebouwing (als studio/appartement op een verdiepingvloer). De overige functies zullen aanwezig blijven in de bestaande bebouwing die waar nodig zal worden gerenoveerd en aangepast. Deze omvangrijke herinrichting zal leiden tot een betere clustering van bebouwing en functies met dito uitstraling.

Op het achter te laten perceel Lopikerweg Oost 89a/89b zal de huidige bedrijfswoning van de ijzerwarenhandel worden herbestemd voor burgerwoondoelenden. Een belangrijk deel van de bebouwing zal daarbij worden gesaneerd.

Door verplaatsing van het hoveniersbedrijf Wim Vroege naar de Lopikerweg Oost 66/67 kan het hoveniersbedrijf de beoogde verdere groei vormgeven (die als nevenactiviteit niet mogelijk is aan de Lopikerweg West 33).

Omdat de verschillende functies niet passen binnen het geldende planologisch regime, is er voor de het perceel Lopikerweg oost 66/67 dit nieuwe bestemmingsplan opgesteld.

### **Beoogd effect**

Het vaststellen van onderhavig bestemmingsplan met als doel het herstructureren van de percelen Lopikerweg Oost 66/67 en Lopikerweg Oost 89a/89b ten behoeve van enkele bedrijven in Lopik die zich in hetzelfde segment bevinden.

### **Argumenten**

Door de ligging nabij het kruispunt zal de bereikbaarheid van de gereedschappenhandel en het hoveniersbedrijf sterk verbeteren. Het aantal verkeersbewegingen in de linten zal afnemen nu de functies geclusterd worden in de nabij van de provinciale weg. Daarnaast zal vooral ter plaatse van de vertreklocatie van de gereedschappenhandel, Lopikerweg Oost 89/89a, een duidelijke kwaliteitsverbetering gerealiseerd kunnen worden omdat de bestaande bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en de woning herbouwd. Ook het perceel van het tuincentrum, waar de (ruimtelijke) kwaliteit momenteel sterk te wensen over laat, zal een passende invulling kunnen krijgen. Het perceel vormt in zekere zin de entree van de kern Lopik. Een passende invulling en goede uitstraling is daarom van wezenlijk belang. Middels het voorliggende plan kan op verschillende manieren een bijdrage worden geleverd aan de verbetering van de fysieke leefomgeving. Daarnaast verwachten wij ook dat de beoogde functies elkaar aanvullen en kunnen versterken.

Het perceel Lopikerweg 66/67 zal, mede vanwege de verplaatsing van de gereedschappenhandel en het hoveniersbedrijf naar deze locatie, worden geherstructureerd. De bestaande functies blijven daarbij gehandhaafd, zij het dat de beide (burger)woningen worden herbouwd als bedrijfswoningen (geïntegreerd als studio/appartement op een verdiepingsvloer van een bedrijfsgebouw). Verder zal nieuwbouw plaatsvinden voor het tuincentrum.

Ontsluiting en gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij de ruimtelijke afweging. Het verplaatsen van bedrijfsactiviteiten naar de thans reeds voor een tuincentrum bestemde locatie aan de Lopikerweg Oost 66a/67 betekent een (ruimtelijke) kwaliteitswinst.

### **Kantttekeningen**

#### *Verkeer*

Ten behoeve van de planologische procedure is in januari 2019 een verkeersonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is door de initiatiefnemer aangevuld in september 2019. De uitkomst van beide onderzoeken geeft aan dat met onderhavig nieuwe bestemmingsplan er een gunstig effect op de verkeersbewegingen ontstaat ten opzichte van het geldende bestemmingsplan.

Echter de provincie Utrecht heeft aangegeven dat zij het niet eens zijn met de uitkomst van dit onderzoek. Het effect van de planologische wijziging zou geen gunstig effect hebben op de verkeersbewegingen. Op grond hiervan hebben wij door een externe adviseur een analyse laten uitvoeren van de verkeersonderzoeken. Hieruit komt naar voren dat, hoewel in theorie het bestemmingsplan niet zal leiden tot een toename, de verwachting is dat er in de praktijk wel sprake zal zijn van een toename. Echter de verkeerseffecten die zullen optreden op het kruispunt zijn echter (relatief) gering en geen aanleiding om voor uitvoering van het plan te voorzien in specifieke maatregelen of aanleiding om doorgang van het plan te weigeren.

Omdat de ontsluiting van de planlocatie op een, vanuit verkeer geredeneerd, ongelukkige locatie ligt, wordt door de adviseur in de analyse aanbevolen om samen met de initiatiefnemer de entree van het terrein opnieuw en zo veilig mogelijk in te richten en geeft de adviseur een aantal voorwaarden die kunnen worden meegenomen. De analyse vindt u als bijlage bij dit voorstel. In een addendum bij de overeenkomst zullen deze voorwaarden aan de initiatiefnemers worden opgelegd.

#### *Stikstof*

In verband met vertrek van de behandeld ambtenaar is er vertraging opgetreden in de planologische procedure. Voorts bleek dat er per abuis is verzuimd om na de uitspraak van de Raad van State inzake het Programma Aanpak Stikstof (PAS) een zogenaamde Aerius berekening uit te laten voeren om te kunnen beoordelen of de ontwikkeling geen extra toename oplevert van stikstof op de Natura 2000 gebieden. Voor de ontwikkeling is inmiddels een dergelijke berekening uitgevoerd en door de RUD gecontroleerd en hieruit blijkt dat er geen toename is van de stikstofdepositie op de Natura 2000 gebieden.

#### **Aanpak/uitvoering**

##### *Voorontwerpbestemmingsplan*

Vanaf 23 augustus tot en met 3 oktober 2017 heeft het voorontwerpbestemmingsplan Lopikerweg Oost 66/67 en Lopikerweg Oost 89a/89b in het kader van de inspraakprocedure ter inzage gelegen. Als overlegpartners zijn de Provincie Utrecht en het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden geïnformeerd.

Er zijn twee vooroverlegreacties ontvangen. De provincie Utrecht en het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden hebben gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan. Naar aanleiding hiervan zijn de regels aangescherpt. Tijdens de inspraakperiode hebben wij één inspraakreactie ontvangen. Deze inspraakreactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.

Een en ander is samengevat in de Nota van Inspraak en Overleg die deel uitmaakt van het bestemmingsplan.

##### *Ontwerpbestemmingsplan*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 24 oktober 2018 tot en met 4 december 2018 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn hebben wij drie zienswijzen ontvangen.

Gedurende dezelfde periode hebben de overlegpartners tevens de gelegenheid gekregen om een zienswijze in te dienen. De provincie Utrecht en het hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden hebben van de gelegenheid gebruik gemaakt om op het plan te reageren. De zienswijzen hebben geleid tot een aanpassing van het plan. De wijzigingen zijn opgenomen in de staat van wijzigingen van de Nota van Zienswijzen die u vindt als bijlage bij het plan.

Na de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan was er aanleiding om inhoudelijk in overleg te treden met de provincie Utrecht. Ten gevolge van dit inhoudelijk overleg is er, zoals eerder in dit voorstel is aangegeven, door de initiatiefnemer een aanvulling toegevoegd aan de verkeersscan, behorende bij de toelichting van het bestemmingsplan. Deze aanvulling is tevens als wijziging opgenomen in de staat van wijzigingen van de Nota van Zienswijzen.

### **Communicatie**

Wanneer u instemt met dit advies dan zal het vaststellingsbesluit overeenkomstig artikel 3.8 lid 4 Wro langs elektronische weg aan Gedeputeerde Staten en het Rijk worden gezonden. Vervolgens zal het bestemmingsplan, conform de wettelijke voorschriften, zes weken na vaststelling ter inzage worden gelegd.

Uw besluit tot vaststelling zal worden bekend gemaakt in Het Kontakt, de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Het besluit tot vaststelling treedt in werking daags na afloop van de inzagetermijn van zes weken, tenzij door belanghebbenden in het kader van de beroepsprocedure bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State schorsing wordt aangevraagd tegen het besluit tot vaststelling. In dat geval wordt de werking van uw besluit opgeschort totdat op het schorsingsverzoek is beslist.

### **Financiële toelichting**

Met de initiatiefnemers is een overeenkomst gesloten waarin afspraken zijn vastgelegd over de plankosten, planschade etc. In de overeenkomst wordt volgens afspraak beschreven dat de initiatiefnemer verantwoordelijk is voor het vergoeden van eventuele planschade die voortvloeit uit het project. Voor dit bouwplan is het niet noodzakelijk om een exploitatie-overeenkomst ingevolge afdeling 6.4. van de Wro op te stellen. De ruimtelijke ontwikkeling is van een beperkte omvang en geheel op het eigen terrein van de initiatiefnemer gelegen.

Lopik, 28 januari 2020

Het college van burgemeester en wethouders van Lopik;  
de secretaris, de burgemeester,

MR. E.T. HALMAN, MBA

DR. L.J. DE GRAAF