



GEMEENTE
LOPIK

**Nota van beantwoording inspraak- en
vooroverlegreacties.**

**Bestemmingsplan “Noordzijdseweg 211,
Noordzijdseweg 233-233a en Zuidzijdseweg 196”.
Voorontwerp.**

Gemeente Lopik
Behoort bij collegebesluit 13.10035, d.d. 2 juli 2013

Toelichting op de nota van beantwoording inspraak- en overlegreacties Voorontwerpbestemmingsplan “Noordzijdseweg 211, Noordzijdseweg 233-233a en Zuidzijdseweg 196”

Op 20 maart 2013 is het voorontwerpbestemmingsplan “Noordzijdseweg 211, Noordzijdseweg 233-233a en Zuidzijdseweg 196” voor inspraak ter inzage gelegd. Het plan heeft in het gemeentehuis van Lopik ter inzage gelegen en was te vinden op de gemeentelijke website. Daarnaast is het voorontwerp toegezonden aan de wettelijke overleginstanties, zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Als overlegpartners zijn de Provincie Utrecht, het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, Stedin, Vitens en de Gasunie geïnformeerd.

De inspraakprocedure, welke geen juridisch onderdeel is van de bestemmingsplanprocedure, is bedoeld om in de voorbereidingsfase onvolkomenheden te signaleren. Gedurende de termijn van ter inzage legging hebben wij één inspraakreactie ontvangen. Ook hebben drie overleginstanties, te weten Provincie Utrecht Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden en Stedin gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan.

In de Nota van beantwoording inspraak- en vooroverlegreacties geeft het college van burgemeester en wethouders formeel antwoord op de ontvangen reacties op het voorontwerpbestemmingsplan. De inspraak- en overlegreacties 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 zijn er ambtshalve aanvullingen, wijzigingen aangebracht aan het voorontwerp bestemmingsplan. Alle wijzigingen worden in de “Staat van Wijzigingen” besproken.

Met de beantwoording van de inspraak- en overlegreacties wordt de fase van het voorontwerp afgesloten. De wijzigingen van het bestemmingsplan die uit de inspraak- en vooroverlegreacties en de ambtshalve wijzigingen voortkomen, dienen te worden doorgevoerd in het ontwerpbestemmingsplan waarmee de bestemmingsplanprocedure formeel zal worden gestart.

OVERLEGREACTIES

Reactie		Beantwoording	Conclusie
1.	Provincie Utrecht, 22-4-2013 (brief, kenmerk 80E1FF51) Het voorontwerpbestemmingsplan is niet strijdig met provinciale belangen zoals genoemd in de "Provinciale Ruimtelijke Verordening" en de "Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie". Met het ontwerpplan kan worden ingestemd omdat mede een ruimtelijke kwaliteitsimpuls kan worden bereikt op zowel het perceel Zuidzijdseweg 196 als op het perceel Noordzijdseweg 233-233a. Het plan geeft ten aanzien van het aantal opgenomen woningen op het perceel Noordzijdseweg 233-233a (w9) wel aanleiding tot het maken van opmerkingen. Voor dit perceel is één woning teveel opgenomen. Hier zou w8 opgenomen moeten worden.	Op het perceel Noordzijdseweg 233-233a worden twee woningen en één bakkerij gesloopt. Op de verbeelding van het geldende bestemmingsplan Landelijk gebied is te zien dat één woning nu binnen de woonbestemming ligt terwijl de tweede woning samen met de bakkerij binnen de bedrijfsbestemming is gelegen. De bedrijfsbestemming inclusief de tweede woning (bedrijfswoning) en bakkerij komen te vervallen om verplaatst te worden naar het perceel Zuidzijdseweg 196. De andere woning (233a) wordt binnen het plangebied vervangen. Het aantal woningen binnen het plangebied en dus binnen de bestemming "woondoeleinden" wijzigt dus niet omdat slechts één van de twee woningen binnen de geldende woonbestemming ligt. Na overleg met de Provincie Utrecht is aangegeven dat de provincie haar opmerkingen ten aanzien van het aantal woningen intrekt.	De vooroverlegreactie leidt niet tot het wijzigingen van het bestemmingsplan.
2.	Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden 18-04-13 (brief, kenmerk 632524) Het Hoogheemraadschap adviseert positief over het plan. Het plan voldoet namelijk aan de belangrijkste minimale voorwaarden: "het handstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan. Het Hoogheemraadschap verzoekt wel een tekstuele aanpassing in de waterparagraaf op te nemen. Daarnaast verzoekt het Hoogheemraadschap de verbeelding aan te passen zodat het nieuwe bouwvlak op het perceel Noordzijdseweg 233-233a volledig buiten de beschermingszone komt te liggen.	Het tekstvoorstel wordt in de toelichting overgenomen. De verbeelding wordt aangepast.	De vooroverlegreactie leidt tot het wijzigen van de toelichting en de verbeelding van het bestemmingsplan.

	Reactie	Beantwoording	Conclusie
3.	Stedin 20-03-2012 (mail)		
	Stedin ziet geen aanmelding tot het maken van opmerkingen.	De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.	De vooroverlegreactie leidt niet tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

INSPRAAKREACTIE

	Inspraakreactie	Beantwoording	Conclusie
1.	De heer C.G. Rook Mondeling 24-04-2013 Schriftelijk 01-05-2013		
	Binnen de termijn heeft de inspreker, woonachtig op het perceel Damweg 237 te Polsbroek, mondeling en later schriftelijk, een inspraakreactie kenbaar gemaakt. In de inspraakreactie geeft de inspreker aan dat op het moment dat het voorliggende bestemmingsplan wordt vastgesteld en de onderlinge uitruil van woningen mogelijk wordt gemaakt ook hij de mogelijkheid moet krijgen om ten behoeve van zijn bouwplan over te gaan tot de uitruil van woningen.	In eerdere gesprekken en correspondentie is de inspreker kenbaar gemaakt dat er momenteel alleen voldoende draagvlak lijkt te zijn voor de verplaatsing van woningen in het landelijk gebied indien er sprake is van een duidelijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Daarbij is de inspreker er op gewezen dat de derde woning niet fysiek aanwezig is op zijn perceel en de inspreker feitelijk geen claim kan leggen op deze woning. Deze derde woning op het perceel Damweg 237 is in het bestemmingsplan "Landelijk gebied" opgenomen om ter plaatse te worden ingepast en zodoende op deze locatie een haalbaar plan te realiseren. De vergelijking met het voorliggende bestemmingsplan "Noordzijdseweg 211, Noordzijdseweg 233-233a en Zuidzijdseweg 196" gaat daarom ook niet geheel op. Het voorliggende bestemmingsplan "Noordzijdseweg 211, Noordzijdseweg 233-233a en Zuidzijdseweg 196" voorziet in een kwaliteitsverbetering. Zowel op het perceel waar de woning verwijderd wordt als op het perceel waar een woning is bijgeplaatst is sprake van ruimtelijke kwaliteit. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet nog altijd in de mogelijkheid om op het perceel van de inspreker een derde, en dus extra woning, te realiseren. Indien de inspreker met een concreet plan komt waarbij sprake is van een duidelijke kwaliteitsverbetering, blijft het verplaatsen van één woning van het perceel Damweg 237 ook mogelijk indien dit noodzakelijk is voor de (financiële) haalbaarheid van een bouwplan.	De inspraakreactie leidt niet tot het wijzigen van het bestemmingsplan.



Bijlage I: Ingekomen vooroverlegreacties

GEMEENTE
LOOIK



Gemeente Lopik
T.a.v. de hr. J. Broeke
Postbus 50
3410 CB LOPIK

 GEMEENTE LOPIK	Ingekomen 13 06082		
	Case nr. S13.00733		
d.d. 22 APR 2013			
ORG	INW	ROB	☒
Advies		t.k.n.	
B&W			
Burg.			
Read			

VERZONDEN 18 APR. 2013

DATUM 17 april 2013
ZAAKENMERK Z-GRO_VBP-2013-1442
NUMMER 80E1FF51
UW BRIEF VAN 19 maart 2013
UW NUMMER
BIJLAGE(N)

TEAM GRO
REFERENTIE de heer G.A. de Mello
DOORKIESNUMMER 030-2583732
FAXr 030-2583139
E-MAILADRES Gilbert.de.Mello@Provincie-Utrecht.nl
ONDERWERP Reactie voorontwerpbestemmingsplan Noordzijdseweg 211, Noordzijdseweg 233-233a en Zuidzijdseweg 196 Polsbroek

Geacht college,

In bovengenoemde e-mail heeft u ons de mogelijkheid geboden om te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan "Noordzijdseweg 211, Noordzijdseweg 233-233a en Zuidzijdseweg 196 Polsbroek" van uw gemeente. Mede namens de andere provinciale afdelingen merk ik het volgende op.

I. Het provinciaal beleid

Het provinciaal ruimtelijk beleid is neergelegd in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS). In de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 (PRV), die op 5 maart 2013 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. Om deze belangen te borgen en te realiseren kunnen wij zo nodig het instrumentarium uit de Wro inzetten.

Bij de beoordeling van uw voorontwerpbestemmingsplan heb ik mij gebaseerd op eventuele strijdigheden met de provinciale ruimtelijke belangen.

II. Planbeoordeling

Het plan voorziet in de sloop van twee woningen en bedrijfsbebouwing op het perceel Noordzijdseweg 233 - 233a. Daarvoor in de plaats zal op dit perceel één woning herbouwd worden en landschappelijk worden ingepast. De bouwmogelijkheid van de tweede woning zal worden gerealiseerd als agrarische bedrijfswoning behorende bij het agrarisch bedrijf op het perceel Zuidzijdseweg 196, waar tot op heden geen bedrijfswoning is toegestaan. De aanpijling van de bouwpercelen Noordzijdseweg 211-213 en Zuidzijdseweg 196 komt daarmee te vervallen. Het agrarisch bedrijf zal worden voortgezet op het perceel Zuidzijdseweg 196. De agrarische bestemming voor het perceel Noordzijdseweg 211-213 zal daarbij worden herzien in een woonbestemming. Met het ontwerpplan kan worden ingestemd omdat mede een ruimtelijke kwaliteitsimpuls kan worden bereikt op zowel het perceel Zuidzijdseweg 196 als op het perceel Noordzijdseweg 233-233a.

Het plan geeft ten aanzien van het volgende aspect aanleiding tot het plaatsen van een opmerking.

Het ontwerpplan gaat uit van de sloop van twee woningen (Noordzijdseweg nrs. 233 en 233a) en de bedrijfsbestemming van de voormalige bakkerij (Noordzijdseweg 233).

Voor de bakkerij en de woning 233 wordt één nieuwe woning teruggebouwd. De voormalige woning 233a wordt gerealiseerd op het perceel Zuidzijdseweg 196.

In totaal neemt het aantal woningen binnen de vigerende bestemming "wonen (9)" met één woning af.

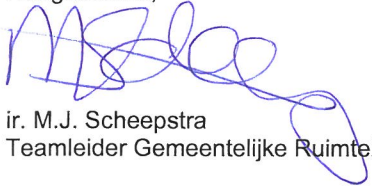
In het voorontwerpplan is voor de betreffende gronden de bestemming "wonen" opgenomen met de aanduiding van het maximaal aantal wooneenheden van 9. Naar mijn oordeel dient dit aantal wooneenheden echter 8 te zijn.

III. Conclusie

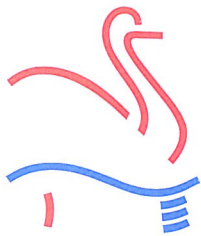
Behalve de bovengenoemde opmerkingen, geeft het plan vanuit de optiek van het provinciaal belang géén aanleiding tot verdere opmerkingen.

Wanneer u nog vragen heeft of een nadere toelichting wenst op deze reactie, dan kunt u contact opnemen met de heer G.A. de Mello van de afdeling Fysieke Leefomgeving. De contactgegevens vindt u in het briefhoofd.

Hoogachtend,



ir. M.J. Scheepstra
Teamleider Gemeentelijke Ruimtelijke Ontwikkeling



HOOGHEEMRAADSCHAP
**DE STICHTSE
RIJNLANDEN**

veilige dijken • droge voeten • schoon water

Gemeente Lopik
De heer J. Broeke
Postbus 50
3410 CB LOPIK

		Ingekomen 13.05939
GEMEENTE LOPIK		Case nr. 511.02526
d.d. 18 APR 2013		
ORG	INW	ROB
Advies		t.k.n.
B&W		
Burg.		
Raad		

Datum

17 april 2013

Contactpersoon

ir. E.J. van der Werf

Doorkiesnummer

(030) 634 57 81

Uw brief d.d.

19 maart 2013

Uw kenmerk

Ons kenmerk

632524

Onderwerp

Wateradvies bestemmingsplan Noordzijdseweg
213, 233-233A en Zuidzijdseweg 196, Polsbroek

Bijlage(n)

--

Geachte heer Broeke,

U hebt ons, in het kader van het overleg artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, het voorontwerpbestemmingsplan bestemmingsplan "Noordzijdseweg 213, 233-233A en Zuidzijdseweg 196, Polsbroek" gestuurd. In het proces van de watertoets voor ruimtelijke plannen wordt in dit stadium een wateradvies van de waterbeheerder verlangd. In deze brief geven wij u ons advies.

Onze conclusie

Wij adviseren positief over het plan, op voorwaarde dat u rekening houdt met de opmerkingen uit ons wateradvies. Pas dan voldoet het plan aan onze belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan. In het kort gaat het om:

- Sloop en nieuwbouw waarbij sprake is van een afname van verhard oppervlak.
- De waterstaatswerkzone van de regionale waterkering langs de Benschopperwetering is correct op de verbeelding opgenomen.

Wateradvies

Wij onderscheiden opmerkingen op de plankaart, de planvoorschriften en de toelichting met bijbehorende adviezen. Hieraan moet het plan in ieder geval voldoen.

Plankaart

Met betrekking tot de plankaart hebben wij de volgende opmerking:

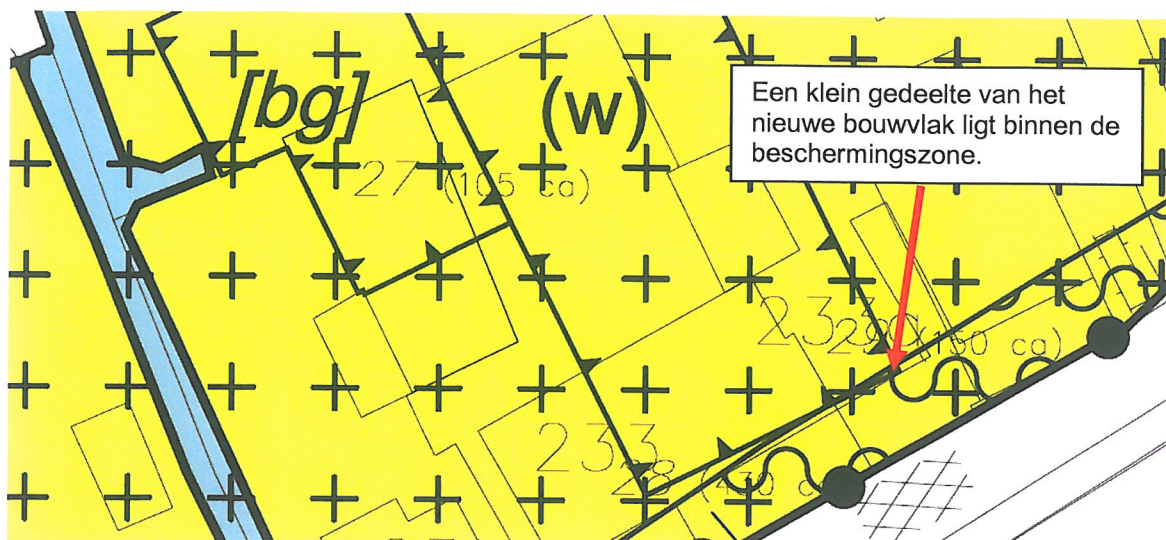
Het nieuwe bouwvlak ligt voor een klein gedeelte binnen de waterstaatswerkzone

Een klein gedeelte van het nieuwe bouwvlak aan de Noordzijdseweg 233/233a ligt binnen de waterstaatswerkzone van de waterkering (zie afb. 1 op de volgende pagina). Wij vragen u om het bouwvlak op te schuiven, zodat deze in zijn geheel buiten de waterstaatswerkzone komt te liggen.

Poldermolen 2
Postbus 550
3990 GJ Houten
T (030) 634 57 00
F (030) 634 59 99
post@hdsr.nl

Wilt u bij beantwoording van deze brief de datum en ons kenmerk vermelden.

www.destichtserijnlanden.nl



Afb 1. Een klein gedeelte van de nieuwe woning ligt binnen de beschermingszone van de waterkering.

Planvoorschriften

Met betrekking tot de planvoorschriften hebben wij geen opmerking.

Toelichting

Wij vragen u om de volgende passage toe te voegen aan de toelichting van het bestemmingsplan:

- “Langs de Benschopperwetering ligt een waterkering (type ‘regionale waterkering’). Voor het verrichten van werkzaamheden binnen de beschermingszone van de waterkering dient een watervergunning bij het waterschap te worden aangevraagd.”

Tot slot

Wij gaan ervan uit dat u ons blijft betrekken in het vervolgproces. Tevens verzoeken wij u ons het ontwerp bestemmingsplan toe te sturen, op het moment dat u dit heeft vastgesteld.

Heeft u nog vragen, dan kunt u contact opnemen met de heer Van der Werf. U bereikt hem via telefoonnummer (030) 634 57 81 of e-mail watertoets@hdsr.nl.

Met vriendelijke groet,
Dijkgraaf en hoogheemraden,
namens hen,

ir. C.J.M. van Vliet
hoofd afdeling Planvorming & Advies

Joost Broeke

Van: Oostendorp, T.D. [the.oostendorp@stedin.net]

Verzonden: woensdag 20 maart 2013 17:56

Aan: Joost Broeke

Onderwerp: RE: Vooroverleg Artikel 3.1.1. Bro bestemmingsplan Noordzijdseweg 211, Noordzijdseweg 233-233a en Zuidzijdseweg 196, Polsbroek (gemeente Lopik)

Geachte heer Broeke,

Deze werkzaamheden hebben geen invloed op onze netten. Voor het verwijderen en het eventueel maken van aansluitingen dient dit te worden aangevraagd via www.aansluitingen.nl

Met vriendelijke groet,

Theo Oostendorp
Accountmanager

STEDIN

Blaak 8, 3011 TA Rotterdam
Postbus 49, 3000 AA Rotterdam

www.stedin.net

Stedin netwerk

Dit e-mailbericht is bestemd voor de geadresseerde(n) en kan vertrouwelijk zijn. Gebruik door anderen dan de geadresseerde(n) is verboden. Als dit bericht niet voor u bestemd is, wordt u vriendelijk verzocht dit aan de afzender te melden en het bericht te vernietigen. Stedin staat geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 24289101

Van: Joost Broeke [mailto:joost.broeke@lopi.nl]

Verzonden: dinsdag 19 maart 2013 14:01

Aan: Joost Broeke, Oostendorp, T.D., to_weste@gasunie.nl, waterloes@nash.nl, oostendorp@CPO@provincie-utrecht.nl, div@vicens.nl

CC: w.vrij@hds.nl, Gilbert.de.Mello@provincie-utrecht.nl

Onderwerp: Vooroverleg Artikel 3.1.1. Bro bestemmingsplan Noordzijdseweg 211, Noordzijdseweg 233-233a en Zuidzijdseweg 196, Polsbroek (gemeente Lopik)

Urgentie: Hoog

Geachte heer, mevrouw,

Ter voldoening aan artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening treft u bijgaand een link naar het voorontwerpbestemmingsplan "Noordzijdseweg 211, Noordzijdseweg 233-233a en Zuidzijdseweg 196" te Polsbroek in de gemeente Lopik aan.

Het bestemmingsplan voorziet in de sloop van twee woningen en bedrijfsbebouwing (bakkerij) op het perceel Noordzijdseweg 233-233a. Op dit perceel zal één woning herbouwd worden. Daarnaast voorziet het bestemmingsplan in de bouw van één woning op het perceel Zuidzijdseweg 196. De agrarische bestemming op het perceel Noordzijdseweg 211 zal herzien worden in een woonbestemming.

http://www.lopi.nl/index.php?simaction=content&mediumid=1&pagid=596&rubriek_id=2117&fontsize=12&stukid=50257

Het voorontwerpbestemmingsplan ligt vanaf 20 maart 2013 tot en met 30 april 2013 voor u ter inzage. Wij zien uw reactie graag voor het einde van deze termijn tegemoet.

Bijlage II: Inspraakreactie

Onderwerp: Inspraakreactie bestemmingsplan Noordzijdseweg 211,
Noordzijdseweg 233-233a en Zuidzijdseweg 196.

Op 24 april 2013 heeft u telefonisch een inspraakreactie kenbaar gemaakt. Uw inspraakreactie heeft betrekking op het volgende:

U heeft aangegeven dat op het moment dat voorliggende bestemmingsplan wordt vastgesteld en de onderlinge uitruil van woningen mogelijk wordt gemaakt, u ook de mogelijkheid moet krijgen om ten behoeve van uw eigen bouwplan over te gaan tot de uitruil van woningen.

De heer C.G Rook
Damweg 237
3415 RG Polsbroek

 GEMEENTE LOOIK		Ingekomen 13.06544
		Case nr. 513.00790
d.d. - 1 MEI 2013		
ORG	INW	ROB ☒
	Advies	t.k.n.
ONW		
Bun.		
ad		

BVO
2/5
J.

Staat van wijzigingen

Inleiding

In de "Staat van wijzigingen" zijn de (ambtshalve) wijzigingen ten opzichte van het voorontwerp-bestemmingsplan opgenomen. De ingekomen inspraak- en vooroverlegreacties leiden tot de aanpassingen van de verbeelding en de toelichting van het bestemmingsplan.

Toelichting

Nr.		Wijziging	
1.	Verbeelding en toelichting	Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van het Hoogheemraadschap zullen de waterparagraaf en de verbeelding aangepast worden.	Vooroverlegreactie
2	Verbeelding en regels	In het voorontwerpbestemmingsplan is de dubbelbestemming Waarde-Archeologie opgenomen. Daarbij is op de verbeelding gekozen voor één dubbelbestemming en in de regels (artikel 6) voor één set bepalingen. In werkelijkheid zijn op basis van het gemeentelijk archeologisch beleid, binnen de verschillende plangebieden, verschillende categorieën voor archeologische waarden aanwezig. Deze verschillende waarden dienen tot uiting gebracht te worden op de verbeelding en in de regels. In de verbeelding zullen de verschillende waarden via een dubbelbestemming inzichtelijk gemaakt worden. In de regels zullen per categorie aparte regels opgesteld worden.	Ambtshalve
3	Regels	In artikel 3.1.2. dient ook artikel 23 van het bestemmingsplan "Landelijk gebied" en "Landelijk gebied 2 ^{de} herziening" van toepassing verklaard te worden.	Ambtshalve