



Nota van beantwoording inspraak- en vooroverlegreacties (3.1.1. Bro).

Voorontwerp bestemmingsplan Woningbouw Brokking-Locatie.

Gemeente Lopik
15 december 2010

Toelichting op de nota van beantwoording inspraak- en overlegreacties Voorontwerp bestemmingsplan Woningbouw Brokking-Locatie

Op 23 september 2010 is het voorontwerp bestemmingsplan Woningbouw Brokking-Locatie ter inzage gelegd. Het plan heeft in het gemeentehuis van Lopik ter inzage gelegen [en](#), was te vinden op de gemeentelijke website. Tevens is het voorontwerp toegezonden aan een aantal overleginstanties, zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). 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 zijn drie inspraakreacties ontvangen. Ook hebben drie overleginstanties gereageerd op het voorontwerp bestemmingsplan.

Verwijderd: ,

In deze Nota geeft het college van burgemeester en wethouders formeel antwoord op de ontvangen reacties op het voorontwerp bestemmingsplan. De inspraak- en overlegreacties worden samengevat en beantwoord. Tevens wordt aangegeven of er naar aanleiding van de reactie veranderingen dienen te worden doorgevoerd in het bestemmingsplan.

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

OVERLEGREACTIES

	Reactie	Beantwoording	Conclusie
1.	Provincie Utrecht, 03-11-2010 (mail) en 08-11-2010 (brief)		
	Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Het voorontwerp bestemmingsplan is niet strijdig met provinciale belangen zoals genoemd in de provinciale "Beleidslijn nieuwe Wro".	De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.	Geen wijzigingen in het bestemmingsplan noodzakelijk.
	Reactie	Beantwoording	Conclusie
2.	Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden 12-10-2010		
	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 heeft in haar wateradvies wel een aantal opmerkingen opgenomen. • Opnemen waterkering; • Verder uitleg berekening toename verhard oppervlak; • Opnemen verduidelijking uitgangspunt peilwijziging in toelichting.	De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. De opmerkingen gemaakt in het kader van het wateradvies zullen overgenomen worden conform het advies.	De plankaart en toelichting worden aangepast conform de opmerkingen gemaakt in het wateradvies.
	Reactie	Beantwoording	Conclusie
3.	Gasunie 28-09-2010		
	De Gasunie deelt mee geen opmerkingen te hebben.	De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.	Geen wijzigingen in het bestemmingsplan noodzakelijk.

Verwijderd: ¶

INSPRAAKREACTIES

	Inspraakreactie	Beantwoording	Conclusie
#1.			
	Insprekers, wonende aan de Lopikerweg Oost, maken bezwaar tegen het voorontwerp bestemmingsplan omdat het plan zou leiden tot: • Geluidsoverlast; • Toename verkeer; • Aantasting van privacy; • Aantasting van het landelijk gebied • Verlies van uitzicht op het landelijk gebied; • Waardevermindering van eigendommen. Als alternatief voor het huidige plan wordt voorgesteld om een deel van de woningen elders in het plangebied, namelijk achter de woningen aan de S.L. van Alterenlaan te realiseren. Hierdoor blijft het uitzicht op het landelijke gebied vanuit de woningen bestaan.	In de reactie maakt de inspreker bezwaar tegen het voorontwerp bestemmingsplan vanwege mogelijk geluidsoverlast en een toename van het verkeer. De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten is geregeld in de Wet geluidhinder. De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen worden beschermt tegen geluidshinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. Woningen worden juist gezien als geluidsgevoelige bestemmingen. Een toename van het aantal woningen wordt niet beschouwd als een verhoging van de geluidsbelasting. In het plangebied is wel een verkeersbestemming opgenomen. Maar omdat het hier gaat om een woonstraat, met een maximum snelheid van 30 km per uur, mag deze volgens de wet buiten beschouwing gelaten worden. Bij eventuele geluidshinder moet ook in overweging genomen worden dat op de locatie oorspronkelijk een veevoederfabriek gevestigd was en op de gronden nog steeds een bedrijvenbestemming rust. Deze functie wordt wel beschouwd als een mogelijke vorm van geluidsbelasting (industrielawaai). Het verdwijnen van de bedrijfsactiviteiten en huidige bestemming heeft niet alleen positieve gevolgen op de geluidsbelasting maar ook op de verkeersaantrekkende werking tot het plangebied. In combinatie met de afsluiting van de S.L. van Alterenlaan zal ten opzichte van de oorspronkelijke situatie het aantal verkeersbewegingen afnemen. Daarnaast zal binnen het plangebied voorzien worden in de parkeerbehoefte. De insprekers maken bezwaar tegen het voorontwerp bestemmingsplan omdat uitvoering van dit plan leidt tot aantasting van het landelijk gebied, verlies van privacy en een verlies van uitzicht op het open landschap. Vanaf een van de percelen, Lopikerweg Oost 52a te Lopik, is direct zicht op het plangebied. Mede hierdoor verwacht de inspreker een waardevermindering van de woning.	De inspraakreactie leidt niet tot wijzigingen van het bestemmingsplan.

		Voor het vaststellen van waardevermindering van onroerende zaken kan een verzoek om planschade ingediend worden. Wij zijn echter van mening dat er ten opzichte van de oorspronkelijke situatie (met de aanwezigheid van de Brokking fabriek en de bepalingen uit het bestemmingsplan Buitengebied Lopik) en de genomen maatregelen geen sprake zal zijn van planschade. Uit de inspraakreactie blijkt dat de inspreker het voorliggende plan als een aantasting van het landelijk gebied beschouwd. Om het uitzicht vanuit de woning te behouden stelt de inspreker in een alternatief plan voor om de geplande woningen tegenover de Lopikerweg Oost 52a te verplaatsen naar een andere plek binnen het plangebied, namelijk parallel aan de achterzijde van de woningen aan de S.L. van Alterenlaan. Wij achten het alternatief echter ruimtelijke niet inpasbaar en een grote aantasting van het landelijk gebied.	
	Inspraakreactie	Beantwoording	Conclusie
#2.			
	Inspreker maakt bezwaar tegen het vergroten van het oorspronkelijk plangebied alsmede het aantal van 25 woningen. De inspreker acht de woningbouw en de inrichting van het zuidelijke deel van het plangebied tot openbaar natuurgebied niet passend binnen de landelijke karakter van de omliggende omgeving. De inspreker vreest tevens een verlies van privacy als gevolg van het geplande voet- en fietspad. Daarnaast wijst de inspreker op de aanwezigheid van hoge bomen op het perceel Vogelzangsekade 12 die mogelijk kunnen leiden tot schaduwwerking op de toekomstige tuinen. Tot slot is de inspreker van mening dat uitvoering van het plan zal leiden tot waardevermindering van de woning op het perceel Vogelzangsekade 12.	In het bestemmingsplan "Landelijk gebied" is aan de hand van een aantal landschappelijke kenmerken een zonering van het landelijk gebied gemaakt. Het grootste deel van het grondgebied van de gemeente Lopik wordt gekenmerkt door landschappelijke openheid en grondgebonden veehouderij. Deze zone wordt aangeduid als agrarisch gebied met landschappelijke openheid. Het plangebied is volgens deze zonering echter gelegen in een andere zone, namelijk agrarisch gebied, kleinschalig. Dit gebied beslaat de hele zuidrand, de oeverwallen, van Lopik tot Lopikerkapel en wordt gekenmerkt door kleinschaligheid, plaatselijke verdichting van het landschap door bebouwing en opgaande beplanting. Het grondgebied van deze zone varieert, naast grondgebonden veehouderij komt er ook fruitteelt voor. Opgaande beplanting wordt gezien als een van de kwaliteiten van dit gebied. Behoud en verdere ontwikkeling van deze kenmerkende landschapselementen en opgaande beplanting vormen daarom speerpunten van het ruimtelijke beleid in deze gebieden. Zoals hierboven aangegeven is ook de verdichting van bebouwing kenmerkend voor de zone waarvan het plangebied onderdeel van uit maakt.	Het landschappelijke karakter wordt ondermeer gevormd door opgaande beplanting en plaatselijke verdichting. Het stedenbouwkundig plan is daarmee ruimtelijk inpasbaar. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat voldaan wordt aan de eisen van goede ruimtelijke ordening. Het inrichtingsplan en de daarin gebruikte karakteristieke landschapselementen passen binnen de kenmerkende uitstraling van de directe omgeving van het plangebied. Dit gebied wordt niet, zoals de inspreker mogelijk wel impliceert, gekenmerkt door landschappelijk openheid.

	Daarbij moet niet voorbij gegaan worden aan het feit dat het plangebied in het verleden voor een groot deel bebouwd was. Het aantal woningen en de stedenbouwkundige uitwerking worden mede daarom als ruimtelijke inpasbaar beschouwd. In het huidige inrichtingsvoorstel, met als belangrijke onderdelen een hoogstamboomgaard en een knotbomerij, worden landschapselementen gerealiseerd die binnen de gemeente sterk in aantal achteruitgegaan zijn. In tegenstelling tot het standpunt van de inspreker betreft het hier weldegelijk kenmerkende landschapselementen passend binnen het landelijke karakter. Daarbij zal er zeker geen sprake zijn van de aanleg van een bos. De voorgestelde inrichting van het zuidelijke natuurgebied moet een kwaliteitsimpuls ten aanzien van natuur en landschap geven en daarmee de verstedelijking van de locatie Brokking compenseren. Ook wordt in dit deel van het plangebied ruimte gereserveerd voor een toename van het oppervlaktewater. Op deze manier kan voldaan worden aan de eisen van onder andere het Hoogheemraadschap. Door gewijzigde inzichten en naar aanleiding van het vooroverleg en ingekomen inspraakreacties is besloten een nieuw inrichtingsplan op te stellen. De kenmerkende landschapselementen zijn onveranderd in het plan opgenomen. Dit plan zal onderdeel uitmaken van het ontwerp bestemmingsplan. Daarbij zijn de gemeente en ontwikkelaar overeengekomen dat het zuidelijke deel van het plangebied in de toekomst niet openbaar toegankelijk zal worden. Het openbare pad door het natuurgebied zoals opgenomen in de stedenbouwkundige visie in de toelichting van het voorontwerp bestemmingsplan komt daarmee te vervallen. Ook het geplande voet- en fietspad evenwijdig aan het perceel Vogelzangsekade 12 komt te vervallen. In de groenstrook zal opgaande beplanting aangelegd worden. De privacy van de inspreker maar ook van toekomstige bewoners wordt hiermee gewaarborgd. De hoge bomen op het perceel aan de Vogelzangsekade 12 zijn onderdeel van de bestaande situatie. Toekomstige bewoners zullen zich bij aankoop van een woning moeten laten informeren over de bestaande situatie en de eventuele hinder van aanwezige inrichtingselementen. Het risico van eventuele hinder is voor rekening van toekomstige eigenaren.	Gewijzigde inzichten en inspraak- en overlegreactie hebben echter wel geleid tot een gewijzigd inrichtingsplan. • Zo komt het openbare karakter van het zuidelijke deel van het plangebied te vervallen. De kenmerkende landschapselementen blijven gehandhaafd. • Daarnaast komt ook het voet- en fietspad, gelegen evenwijdig aan het perceel Vogelzangsekade 12, te vervallen. • De gronden ter plaatse van deze groenstrook met voet- en fietspad worden bestemd als woondoeleinden, met de aanduiding dat bijgebouwen en overkappingen niet zijn toegestaan. Ter afscheiding wordt opgaande beplanting aangelegd om de privacy van bewoners te waarborgen. De nieuwe bewoners krijgen de privaatrechtelijke verplichting om deze opgaande beplanting in stand te houden. Het gewijzigde inrichtingsplan zal onderdeel uitmaken van het ontwerp bestemmingsplan.
--	---	--

		Voor het vaststellen van waardevermindering van onroerende zaken kan een verzoek om planschade ingediend worden. Wij zijn echter van mening dat er ten opzichte van de oorspronkelijke situatie (met de aanwezigheid van de Brokking veevoederfabriek en de bepalingen uit het bestemmingsplan Buitengebied Lopik) en de genomen maatregelen geen sprake zal zijn van planschade.	
	Inspraakreactie	Beantwoording	Conclusie
#3.	Inspreker is het oneens met de invulling van de locatie Brokking omdat het voorontwerp bestemmingsplan de functie van het agrarisch gebied wijzigt in de oneigenlijke bestemmingen woondoeleinden en natuur. Inspreker maakt bezwaar tegen het vergroten van het plangebied ten opzichte van het bouwperceel zoals eerder besproken met omwonenden en belanghebbenden. Daarbij past het voorontwerp bestemmingsplan volgens de inspreker niet binnen de uitgangspunten van het provinciale Streekplan en de uitgangspunten van het provinciale beleid ten aanzien van het Groene Hart. Naast het voorgaande wil de inspreker de volgende aspecten benoemen: • Het ecologisch onderzoek is mogelijk ontoereikend, aanwezigheid ringslangen niet onderzocht; • Er is slordig omgesprongen met watersystemen binnen het plangebied; • De bestemming Wa komt niet terug in de legenda; • De beschrijving van het stedenbouwkundig plan komt niet overeen met de in de toelichting opgenomen verbeelding; • De in artikel 7.3 lid b van het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid is onduidelijk en te verstrekkend.	De inspreker verwijst terecht naar het bestemmingsplan "Landelijk gebied" maar neemt ten onrechte aan dat het plangebied onderdeel uitmaakt van de zone die gekenmerkt wordt als agrarisch gebied met open landschap. Zoals eerder aangegeven bij de beantwoording van inspraakreactie #2., is in het bestemmingsplan "Landelijk gebied" aan de hand van een aantal landschappelijke kenmerken een zonering van het landelijk gebied gemaakt. Het grootste deel van het grondgebied van de gemeente Lopik wordt gekenmerkt door landschappelijke openheid en grondgebonden veehouderij. Deze zone wordt aangeduid als agrarisch gebied met landschappelijke openheid. De inspreker verwijst in zijn inspraakreactie naar deze zone en de bij dit gebied behorende landschappelijke karakteristiek. Het plangebied is volgens deze zonering echter gelegen in een andere zone, namelijk agrarisch gebied, kleinschalig. Dit gebied beslaat de hele zuidrand, de oeverwallen, van Lopik tot Lopikerkapel en wordt gekenmerkt door kleinschaligheid, plaatselijke verdichting van het landschap door bebouwing en opgaande beplanting. Het grondgebied van deze zone varieert, naast grondgebonden veehouderij komt er ook fruitteelt voor. Opgaande beplanting wordt gezien als een van de kwaliteiten van dit gebied. Behoud en verdere ontwikkeling van deze kenmerkende landschapselementen en opgaande beplanting vormen daarom speerpunten van het ruimtelijke beleid in deze gebieden. Het plangebied en de directe omgeving worden niet, zoals de inspreker impliceert, gekenmerkt door landschappelijke openheid.	Het landschappelijke karakter wordt ondermeer gevormd door opgaande beplanting en plaatselijke verdichting. Het stedenbouwkundig plan is daarmee ruimtelijk inpasbaar. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat voldaan wordt aan de eisen van goede ruimtelijke ordening en de voorwaarden van de provincie Utrecht Het inrichtingsplan en de daarin gebruikte karakteristieke landschapselementen passen binnen de kenmerkende uitstraling van de directe omgeving van het plangebied. Dit gebied wordt niet, zoals de inspreker mogelijk wel impliceert, gekenmerkt door landschappelijk openheid. De volgende door de inspreker gesignaleerde onvolkomenheden worden aangepast: • Het ecologisch onderzoek waar naar verwezen is in paragraaf 4.7 van de toelichting gaat wel in op de aanwezigheid van ringslangen. Deze passage ontbreekt echter in de toelichting. De toelichting zal hierop aangepast worden; • De bestemming Wa is inderdaad niet opgenomen in de legenda. Het ontwerp bestemmingsplan zal hierop aangepast worden;

	Planontwikkeling leidt zal leiden tot waardevermindering van de woningen op het percelen langs de Vogelzangsekade en de S.L. van Alterelaan.	De verdichting van bebouwing is kenmerkend voor de zone waarvan het plangebied onderdeel van uit maakt. Daarbij moet niet voorbij gegaan worden aan het feit dat het plangebied in het verleden voor een groot deel bebouwd was. Het aantal woningen en de stedenbouwkundige uitwerking worden mede daarom als ruimtelijke inpasbaar beschouwd. In het huidige inrichtingsvoorstel, met als belangrijke onderdelen een hoogstamboomgaard en een knotbomerij, worden landschapselementen gerealiseerd die binnen de gemeente sterk in aantal achteruitgegaan zijn. In tegenstelling tot het standpunt van de inspreker gaat het hier weldegelijk om een aantal kenmerkende landschapelementen en heeft de invulling van dit deel van het plangebied weldegelijk een relatie met het omliggende gebied. De gemeente en ontwikkelaar zijn al geruime tijd bezig met de voorbereidingen voor een nieuwe invulling van de locatie Brokking. Omdat er nog geen zekerheid was over de uiteindelijke ruimtelijke inrichting is de locatie Brokking uit het bestemmingsplan "Landelijk gebied" gelaten. Er is voor gekozen om een afzonderlijk bestemmingsplan voor deze ontwikkeling op te stellen. Het voorontwerp bestemmingsplan is de uitkomst hiervan. In de toelichting van het voorontwerp bestemmingsplan wordt het plan getoetst aan het geldende beleidskader. Uit de toelichting blijkt dat het plan past binnen het geldende beleidskader en voldoet aan de eisen van goede ruimtelijke ordening. In een eerdere fase heeft de gemeente medewerking verleend aan een kleinschaligere invulling van de locatie Brokking. Hierover zijn omwonenden en belangstellenden geïnformeerd. In de praktijk bleek het plan echter niet realiseerbaar. De geplande woningen sloten niet aan bij de (lokale) vraag. Er is toen gezocht naar een andere opzet met een ander woningtype. Verdichting binnen het oorspronkelijke plangebied leidt echter tot een stedenbouwkundig onwenselijk ontwerp. Daarom is een andere opzet gemaakt waarbij onder voorwaarden van de provincie Utrecht en het Hoogheemraadschap het plangebied is vergroot. In de afgelopen jaren is in overleg met de provincie Utrecht een stedenbouwkundig plan uitgewerkt. Dit plan kan rekenen op de medewerking van de provincie Utrecht. De provincie heeft dit nogmaals in haar vooroverleg-reactie herhaald.	- De beschrijving van het stedenbouwkundig plan komt niet overeen met de afbeelding. De toelichting van het ontwerp bestemmingsplan wordt hierop aangepast; - De in artikel 7.3 lid b genoemde wijzigingsbevoegdheid is te verstrekkend. Artikel 7.3 lid b zal uit de regels worden geschrapt.
--	--	--	---

		Het provinciaal ruimtelijk beleid, zoals vastgelegd in het Streekplan 2005-2015, gaat er in principe van uit dat het beleid ten aanzien van lintbebouwing gelegen buiten de rode contour is afgestemd op de belangen van het omringende landelijk gebied. Nieuwe bouwpercelen zijn hier in beginsel dan ook ongewenst. Incidenteel kan hiervan afgeweken worden. Van geval tot geval zal een afweging gemaakt moeten worden en maatwerk worden geleverd. Die afweging heeft hier ook plaatsgevonden. Voor wat betreft het provinciale beleid met betrekking tot het Groene Hart moet gezegd worden dat niet alle genoemde kernkwaliteiten van het Groene Hart gelden voor ieder perceel gelegen binnen het Groene Hart. Ook in het Streekplan wordt op perceelsniveau al onderscheid gemaakt tussen functies. Zo wordt het plangebied in het Streekplan 2005-2015 aangeduid als bebouwd gebied en bouwland. Zoals uit de in het bestemmingsplan "Landelijk gebied" opgenomen zonering blijkt is landschappelijke openheid van oudsher niet kenmerkend voor de gebieden op de oeverwallen. Zoals in de inleiding van deze Nota is aangegeven is de inspraakprocedure, welke geen juridisch onderdeel is van de bestemmingsplanprocedure, bedoeld om in de voorbereidingsfase onvolkomenheden te signaleren. De inspreker wijst in het laatste deel van zijn inspraakreactie op een aantal van deze onvolkomenheden. • Het ecologisch onderzoek waar naar verwezen is in paragraaf 4.7 van de toelichting gaat wel in op de aanwezigheid van ringslangen. Deze passage ontbreekt echter in de toelichting. De toelichting zal hierop aangepast worden; • Het voorontwerp bestemmingsplan is in overleg met het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden tot stand gekomen. Het Hoogheemraadschap heeft tijdens het vooroverleg positief geadviseerd. Dit geeft ons het vertrouwen dat voldoende rekening is gehouden met bestaande watersystemen en voldoende zorg gedragen wordt voor een efficiënte waterhouding in de toekomstige situatie. • De bestemming Wa is inderdaad niet opgenomen in de legenda. Het ontwerp bestemmingsplan zal hierop aangepast worden;	
--	--	--	--

		• De beschrijving van het stedenbouwkundig plan komt niet overeen met de afbeelding. De toelichting van het ontwerp bestemmingsplan wordt hierop aangepast; • De in artikel 7.3 lid b genoemde wijzigingsbevoegdheid is te verstrekkend. Artikel 7.3 lid b zal uit de regels worden geschrapt. Voor het vaststellen van waardevermindering van onroerende zaken kan een verzoek om planschade ingediend worden. Wij zijn echter van mening dat er ten opzichte van de oorspronkelijke situatie (met de aanwezigheid van de Brokking veevoederfabriek en de bepalingen uit het bestemmingsplan Buitengebied Lopik) geen sprake zal zijn van planschade.	
--	--	--	--