GEMEENTE
LOPIK

Nota van beantwoording inspraak- en vooroverlegreacties.

Bestemmingsplan "Huis te Vliet".

Voorontwerp.

Gemeente Lopik
Behoort bij collegebesluit 0331744 / 0331494868. d.d. 15 november 2016

Toelichting op de Nota van beantwoording inspraak- en overlegreacties voorontwerpbestemmingsplan Huis te Vliet

Tot 19 april 2016 heeft het voorontwerpbestemmingsplan Huis te Vliet te Lopikerkapel voor inspraak ter inzage gelegen. Het plan heeft in het gemeentehuis van Lopik ter inzage gelegen, 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 acht inspraakreacties ontvangen. Daarnaast hebben twee overleginstanties, te weten Provincie Utrecht en het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, kenbaar gemaakt geen belemmeringen te zien bij voorliggend plan.

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 vooroverlegreacties worden samengevat en beantwoord. Tevens wordt aangegeven of er naar aanleiding van de reacties veranderingen dienen te worden doorgevoerd in het bestemmingsplan. Bij de beantwoording zijn sommige, inhoudelijk vergelijkbare, inspraakreacties bij elkaar gevoegd.

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.

Vooroverlegreacties

Provincie Utrecht, schriftelijke reactie 23 maart 2016, kenmerk 818100B3

Het voorliggende bestemmingsplan geeft de provincie Utrecht geen aanleiding opmerkingen te plaatsen in het kader van het provinciaal belang zoals dat is opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013.

Beantwoording:
Wij nemen de reactie voor kennisgeving aan.

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, mail van 19 april 2016.

Het Hoogheemraadschap geeft aan geen adviespunten toe te kunnen voegen aan het voorontwerpbestemmingsplan. De waterbelangen zijn goed opgenomen in het bestemmingsplan, waardoor de ruimtelijke ontwikkeling minimale gevolgen heeft voor het aspect water.

Beantwoording:
Wij nemen de reactie voor kennisgeving aan.

Inspraakreacties

Inspraakreactie I+II

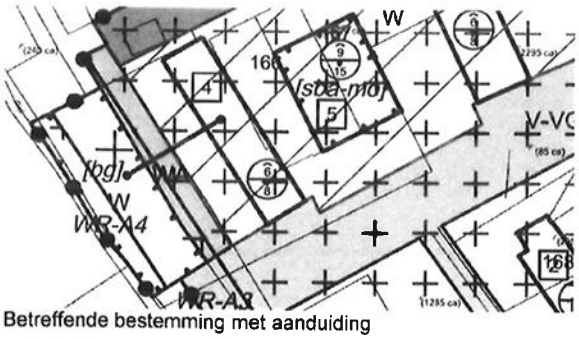
R. Zwartjes, Praagsingel 51 te IJsselstein, eigenaar van een perceel (Lopik sectie F nummer 1162) gelegen in de nabijheid van het plangebied.

R.D.J Berger, Dr H.B. Wiardi Beckmanplein 10 te Gorichem, en eigenaar van een perceel (Lopik sectie F nummer 1183) gelegen in de nabijheid van het plangebied.

Samenvatting inspraakreactie
De inspraakreactie van deze insprekers is identiek en zal dan ook gezamenlijk behandeld worden. Insprekers wijzen op het feit dat zij eigenaar zijn van percelen met opslagfunctie in de nabijheid van het plangebied. De percelen worden gebruikt voor opslag en worden regelmatig bezocht door bestelauto's en aanhangers. Zij hebben bezwaar tegen het voorliggende plan omdat zij vermoeden dat de bereikbaarheid van hun percelen ernstig beperkt zal worden omdat het pad (Westlaan) geblokkeerd zal worden door nieuw te realiseren bijgebouwen. Daarnaast hebben zij het vermoeden dat niet voldaan wordt aan de parkeernorm.

Beantwoording inspraakreactie
De inspraakreactie richt zich voornamelijk op de woonbestemming, met nadere aanduiding bijgebouwen (bg), gelegen aan de westzijde van het plangebied. Deze bestemming is deels gelegen op gronden die nu in gebruik zijn als (toegangs)pad (Westlaan) naar de achterliggende percelen. Door de bestemming en de bijbehorende regels wordt inderdaad de mogelijkheid geboden om ter plaatse van het huidige pad bijgebouwen op te richten. De bereikbaarheid van de achterliggende percelen zou daarmee ernstig beperkt worden.

Het is echter nooit de bedoeling geweest om de Westlaan af te sluiten dan wel bebouwing op de Westlaan te realiseren. Het is de bedoeling om naast de Westlaan bergingen op te richten voor de woningen ten westen van Huis te Vliet terwijl de Westlaan, en dus ook het recht van overpad, in stand gehouden blijft. Het betreft hier dus een onvolkomenheid in het bestemmingsplan. Naar aanleiding van onder andere deze inspraakreacties zal het bestemmingsplan zodanig aangepast worden dat de Westlaan en daarmee de bereikbaarheid van de achterliggende percelen gewaarborgd blijft. Dit kan bijvoorbeeld door de Westlaan over de gehele lengte de bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied" te geven.



Betreffende bestemming met aanduiding

Parkeerdruk
In bijlage 10 van de toelichting van het bestemmingsplan is verkeerskundig onderzoek opgenomen. In dit onderzoek is aan de hand van kencijfers berekend hoe groot de parkeerbehoefte van deze locatie is. In deze kencijfers is ook rekening gehouden met bezoekend verkeer. Per functie een minimum en een maximum aangegeven. Bij de berekening zoals opgenomen in bijlage 10 van de toelichting is uitgegaan van een gemiddelde.

Een aantal type woningen leent zich voor het parkeren op eigen terrein. In de berekening is daarom rekening gehouden met de mogelijkheid tot het parkeren op eigen terrein. Andere type woningen kunnen echter uitsluitend gebruik maken van openbare parkeergelegenheid. Uit de berekening blijkt dat het totaal aantal

benodigde parkeerplaatsen ongeveer 58 bedraagt (nieuwbouw en bestaande woningen). Daarvan kunnen ongeveer 20 op eigen terrein worden gerealiseerd. Dit houdt in dat 38 parkeerplaatsen buiten het eigen terrein, in de openbare ruimte, dienen te worden gerealiseerd. Vervolgens is het plan bijgesteld en wordt er nu rekening gehouden met de aanleg van in totaal 60 parkeerplaatsen waarvan 30 op eigen terrein en 30 in de openbare ruimte. Hiermee wordt voldaan aan de aanbevolen parkeernorm. Ons inziens is in het verkeerskundig onderzoek uitgegaan van de juiste kencijfers passend bij de karakteristiek van het gebied. Wij zien naar aanleiding van de inspraakreacties geen reden om te twijfelen aan de aanbevelingen uit het onderzoek. Wanneer er conform het verkeersonderzoek voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden, zal in de parkeerbehoefte voorzien kunnen worden. Om dit te kunnen borgen zullen de regels van het bestemmingsplan aangepast worden zodat voorzien moet worden in de noodzakelijke parkeerbehoefte.

Inspraakreactie III + IV

P.J.C. den Uijl, woonachtig op het perceel Lopikerweg Oost 163a te Lopikerkapel

J.P. den Uijl, Tolgaarderlaan 34 te IJsselstein, en eigenaar van een perceel (Lopik sectie F nummer 178) gelegen in de nabijheid van het plangebied.

Samenvatting inspraakreactie

De insprekers hebben apart van elkaar, dezelfde inspraakreactie ingediend. De inspraakreactie bestaat uit zeven punten maar heeft feitelijk betrekking op vier onderdelen. Het voorliggende plan met betrekking tot Huis te Vliet leidt volgens de insprekers tot een onwenselijke toename van de verkeers- en parkeerdruk op de Westlaan. Daarnaast dient de Westlaan een doorgaand pad te blijven ondanks de woonbestemming die in het voorontwerpbestemmingsplan op deze gronden is gevestigd. Tot slot wordt er bezwaar gemaakt tegen de het plaatsen van bruggen tussen de woningen en de bergingen langs de Westlaan.

Beantwoording inspraakreactie
De insprekers vrezen verkeers- en parkeerdruk. In de inspraakreactie wordt niet ingegaan op het verkeerskundige onderzoek zoals opgenomen in bijlage 10 van de toelichting van het bestemmingsplan. Uit de inspraakreactie blijkt wel duidelijk dat zij bezwaar maken tegen de toenemende verkeersdruk op de Westlaan. De komst van de woningen rondom Huis te Vliet zorgt voor een verandering in de verkeersintensiteit in en rond het plangebied. Het perceel van Huis te Vliet is, ondanks dat hier een ruime bedrijfsbestemming op rust, de afgelopen jaren zeer extensief gebruikt. Bij de beoordeling van nieuwe ruimtelijke initiatieven zullen wij de gebruiks- en bouwmogelijkheden van de geldende bestemming altijd vergelijken met de mogelijkheden van een nieuwe bestemming. In het voorliggende plan gaat het dus voornamelijk om het veranderen van de bedrijfsfunctie in een woonbestemming.

Het voorliggende plan en het voornemen om de Westlaan te betrekken bij het plangebied zal betekenen dat het aantal verkeersbewegingen langs de Westlaan toeneemt. Aanvankelijk was het de bedoeling de toegangslaan tot Huis te Vliet in te richten voor eenrichtingsverkeer. Inmiddels is besloten om de toegangslaan voor beide richtingen open te houden. De Westlaan wordt als extra ontsluiting in het plangebied opgenomen maar het is dus niet zo dat al het verkeer van en naar Huis te Vliet en de omliggende woningen via de Westlaan afgewikkeld moet worden op de Lopikerweg Oost.

Uit het verkeersonderzoek behorend bij het bestemmingsplan blijkt dat de verkeersbewegingen als gevolg van het voorliggende plan niet zullen leiden tot overlast en afwikkelingsproblemen zich niet voor zullen doen. Dit mede doordat een passend aansluiting op de Lopikerweg Oost gerealiseerd kan worden. Naar aanleiding van de inspraakreactie zien wij geen reden om te twijfelen aan de aanbevelingen uit het verkeersonderzoek. In het verkeersonderzoek is de keuze voor eenrichtingsverkeer nog open gelaten. Nu de keuze definitief is de toegangsweg tot Huis te Vliet toegankelijk te houden vanuit twee richtingen, wordt verkeerskundig onderzoek en de toelichting van het bestemmingsplan hierop aangepast.

In de inspraakreactie geeft de inspreker ook aan een toename van de parkeerdruk te verwachten op de Westlaan nu in het verkeerskundig onderzoek 38 parkeerplaatsen worden aanbevolen terwijl er in het plan slechts 30 zijn ingetekend. Zoals gezegd is er in het plan rekening gehouden met de aanleg van in totaal 60 parkeerplaatsen waarvan 30 op eigen terrein en 30 in de openbare ruimte. Hiermee wordt voldaan aan de aanbevolen parkeernorm. Om te voorkomen dat er op de Westlaan geparkeerd wordt, wordt voorgesteld om

over de gehele lengte van de Westlaan, uitgezonderd een klein vlak ter hoogte van de zone waar bijgebouwen voor de woningen ten westen van Huis te Vliet zijn toegestaan, een aanduiding op te nemen die er in voorziet dat parkeren op de Westlaan niet is toegestaan.

Ook deze inspraakreacties richten zich op de woonbestemming, met nadere aanduiding bijgebouwen (bg), gelegen aan de westzijde van het plangebied. Deze bestemming is deels gelegen op gronden die nu in gebruik zijn als (toegangs)pad (Westlaan) naar de achterliggende percelen. Door de bestemming en de bijbehorende regels wordt inderdaad de mogelijkheid geboden om ter plaatse van het huidige pad bijgebouwen op te richten. De bereikbaarheid van de achterliggende percelen zou daarmee ernstig beperkt worden. Zoals eerder aangegeven bij de beantwoording van zienswijze I + II is het nooit de bedoeling geweest om dit deel van de Westlaan af te sluiten dan wel bebouwing op de Westlaan te realiseren. Het is de bedoeling om naast de Westlaan bergingen op te richten voor de woningen ten westen van Huis te Vliet terwijl het pad, en dus ook het recht van overpad, in stand gehouden blijft. Het betreft hier dus een onvolkomenheid in het bestemmingsplan. Naar aanleiding van onder andere deze inspraakreacties zal het bestemmingsplan zodanig aangepast worden dat de Westlaan en daarmee de bereikbaarheid van de achterliggende percelen gewaarborgd blijft. Dit kan bijvoorbeeld door de Westlaan over de gehele lengte de bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied" te geven.

Tot slot maken insprekers ook bezwaar tegen de bruggen tussen woningen ten westen van Huis te Vliet en de bergen aan de Westlaan. Onduidelijk is waarom hiertegen bezwaar wordt gemaakt en op welke wijze deze bruggen de belangen van insprekers beïnvloeden. Wij willen er op wijzen dat er tot voor kort altijd al minimaal één loopbrug heeft gelegen. Deze is verwijderd om gedurende de restauratie van Huis te Vliet mensen te weren van het bouwterrein. Op de huidige plantekening zijn nu nog vier loopbruggen ingetekend maar, mede als gevolg van deze inspraakreacties, hebben initiatiefnemers besloten om hier maximaal twee loopbruggen te realiseren. Onderzocht zal worden of dit conform de regeling SVBP ook opgenomen kan worden in het bestemmingsplan.

De heer P.J.C. den Uijl heeft aanvullend bezwaar gemaakt tegen de hoogte van de nieuw te realiseren woning op het perceel tussen Lopikerweg Oost 164 en 165. De bouwhoogte zou een aantasting van de privacy en het uitzicht zijn. Hoewel wij niet uitsluiten dat het realiseren van de nieuwe woning op de gronden tegenover de woning van de inspreker in enige mate gevolgen zal hebben voor het uitzicht dan wel het gevoel van privacy kennen wij bij de afweging van de betrokken belangen in redelijkheid een groter gewicht toe aan het belang dat is gediend met de bouw van woningen binnen het plangebied dan aan het belang van inspreker bij behoud van zijn huidig uitzicht en privacy. Daarbij nemen wij in aanmerking dat er geen recht op blijvend vrij uitzicht bestaat, zeker niet in een gebied met een redelijke verdichting, dat het perceel van inspreker al omringd wordt door bestaande woningen en dat de afstand van de woning van inspreker tot aan woning op het betreffende perceel ongeveer 30 meter bedraagt.

Inspraakreactie V + VI

J.M. van Dijk, woonachtig op het perceel Achterdijk 2 te Lopikerkapel.

M. de Bruijn, Ierlandweg 1 te IJsselstein, en eigenaar van een perceel (Lopik sectie F nummer 1111) gelegen in de nabijheid van het plangebied.

Samenvatting inspraakreactie
Ook deze inspraakreacties (zie inspraakreacties I + II) richten zich voornamelijk op de woonbestemming, met nadere aanduiding bijgebouwen (bg), gelegen aan de westzijde van het plangebied. Daarnaast vreest de heer Van Dijk dat door het parkeren op de Westlaan de achterliggende percelen niet bereikbaar zijn. De heer de Bruijn is bevreesd voor eventuele bezwaren van nieuwe bewoners tegen het gebruik van de Westlaan als ontsluiting van de achterliggende percelen.

Beantwoording inspraakreactie
De bestemming is dus deels gelegen op gronden die nu in gebruik zijn als (toegangs)pad (Westlaan) naar de achterliggende percelen. Door de bestemming en de bijbehorende regels wordt inderdaad de mogelijkheid geboden om ter plaatse van het huidige pad bijgebouwen op te richten. De bereikbaarheid van de achterliggende percelen zou daarmee ernstig beperkt worden. Zoals eerder aangegeven bij de beantwoording van inspraakreacties I + II is het nooit de bedoeling geweest om dit deel van de Westlaan af

te sluiten dan wel bebouwing op de Westlaan te realiseren. Het is de bedoeling om naast de Westlaan bergingen op te richten voor de woningen ten westen van Huis te Vliet terwijl het pad, en dus ook het recht van overpad, in stand gehouden blijft. Het betreft hier dus een onvolkomenheid in het bestemmingsplan. Naar aanleiding van onder andere deze inspraakreacties zal het bestemmingsplan zodanig aangepast worden dat de Westlaan en daarmee de bereikbaarheid van de achterliggende percelen gewaarborgd blijft. Dit kan bijvoorbeeld door de Westlaan over de gehele lengte de bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied" te geven. Om te voorkomen dat er op de Westlaan geparkeerd wordt, wordt voorgesteld om over de gehele lengte van de Westlaan, uitgezonderd een klein vlak ter hoogte van de zone waar bijgebouwen voor de woningen ten westen van Huis te Vliet zijn toegestaan, een aanduiding op te nemen die er in voorziet dat parkeren op de Westlaan niet is toegestaan.

Naar aanleiding van de inspraakreactie zal de bestemming van de Westlaan ter hoogte van de woningen ten westen van Huis te Vliet aangepast worden. Hiermee wordt duidelijk zichtbaar gemaakt dat het hier gaat om een ontsluitingsweg mede bedoeld voor de achterliggende opslagloodsen. Nieuwe bewoners van de woningen kunnen vervolgens op grond van het bestemmingsplan duidelijk zien dat er direct achter de woningen een ontsluitingsweg is gelegen. Daarmee is het gebruik van de weg gewaarborgd en zijn kopers van de woningen op hoogte van de aanwezigheid van de weg en de achterliggende loodsen.

De initiatiefnemer heeft aangegeven geïnteresseerden te informeren over het gebruik van de weg en de aanwezigheid van de loodsen. Daarnaast heeft de initiatiefnemer bevestigt dat de gronden behorende tot het pad niet verkocht zullen worden aan de bewoners van de nieuwe woningen. Dit deel van de Westlaan zal onderdeel uitmaken van de openbare ruimte rondom Huis te Vliet.

Inspraakreactie VII

M. Hoogendoorn, Kortland 2 te Lopikerkapel, gebruiker van een perceel (Lopik sectie F nummer 138) gelegen in de nabijheid van het plangebied.

Samenvatting inspraakreactie
De inspreker gebruikt de gronden achter het plangebied voor het telen van fruit. Kort op de erfgrens, direct aan de sloot, staat op het betreffende een schuurtje met een beregeningspomp. De inspreker vreest mogelijk klachten voor toekomstige bewoners nu op korte afstand van dit schuurtje woningen gerealiseerd worden. Daarnaast maakt de inspreker zich zorgen over de watertoevoer naar de beregeningspomp en de gracht. De inspreker wil tot slot benadrukken dat het perceel bereikbaar moet blijven via de Westlaan.

Beantwoording inspraakreactie
Kort op de erfgrens, op zo'n 7 meter van de nieuwe woningen, staat een gemetseld schuurtje waarin een beregeningspomp is geïnstalleerd. De beregeningspomp is aangesloten op de naastgelegen sloot. Het gaat hier om een geluidsarme installatie welke feitelijk geen enkele hinder veroorzaakt. De kans op klachten vanuit nieuwe omwonenden achten wij dan ook verwaarloosbaar. Met betrekking tot de beregeningspomp in het aanwezige schuurtje heeft de initiatiefnemer, net als bij de aanwezige ontsluitingsweg (zie inspraak-reacties V +VI) heeft aangegeven om geïnteresseerden duidelijk te informeren over het gebruik van de weg en de aanwezigheid van de loodsen. Om nog nadrukkelijker weer te geven dat het gebouw aanwezig is en als zodanig gebruikt wordt, wordt voorgesteld om het gebouw een bestemming "Bedrijf-Nutsvoorziening" te geven.

De beregeningsinstallatie is afhankelijk van de toevoer van voldoende water uit de directe omgeving. De pomp is aangesloten op de gracht rondom Huis te Vliet. Het nieuwe bestemmingsplan en het voorliggende bouwplan heeft geen gevolgen voor de watertoevoer. Zoals blijkt uit de uitgevoerde Watertoets voldoet het plan aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft daarom ook kunnen instemmen met het plan.

Ook in deze inspraakreactie wordt ingegaan op bereikbaarheid van het perceel via de Westlaan. Zoals eerder aangegeven bij de beantwoording van zienswijze I + II is het nooit de bedoeling geweest om dit deel van de Westlaan af te sluiten dan wel bebouwing op de Westlaan te realiseren. Het is de bedoeling om naast de Westlaan bergingen op te richten voor de woningen ten westen van Huis te Vliet terwijl het pad, en dus ook het recht van overpad, in stand gehouden blijft. Het betreft hier dus een onvolkomenheid in het

bestemmingsplan. Naar aanleiding van onder andere deze inspraakreacties zal het bestemmingsplan zodanig aangepast worden dat de Westlaan en daarmee de bereikbaarheid van de achterliggende percelen gewaarborgd blijft. Dit kan bijvoorbeeld door de Westlaan over de gehele lengte de bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied" te geven.

Inspraakreactie VIII

Het betreft hier een gezamenlijke reactie van enkele directe omwonenden van Huis te Vliet.

De heer M. Sturm, woonachtig op het perceel Lopikerweg Oost 168;
De heer K. den Uijl, woonachtig op het perceel Lopikerweg Oost 165;
Mevrouw C. Hoedemaker en de heer P. Biemans, woonachtig op het perceel Lopikerweg Oost 164;
De heer M. Schonfeldt, woonachtig op het perceel Lopikerweg Oost 164.

Samenvatting inspraakreactie
De insprekers hebben een zestal punten naar voren gebracht in hun reactie. Het punt over de beschikbaarheid van een plankaart in kleur zal hier niet verder behandeld worden omdat in de plankaart is voorzien. Insprekers zijn directe omwonenden en komen in hun inspraakreactie onder andere terug op privaatrechtelijke afspraken gemaakt met de initiatiefnemer. Wij kunnen deze onderdelen van de inspraakreactie slechts vanuit onze bestuursrechtelijke verantwoordelijk beantwoorden.

De insprekers brengen naar voren dat op tekening niet duidelijk is hoe breed het pad naar Huis te Vliet is. Omwonenden zijn met initiatiefnemers overeengekomen dat het pad een breedte van 4,30 meter krijgt. Omwonenden hebben het idee dat het pad voor een deel over hun eigendom loopt.

De directe omwonenden zijn bevreesd voor verkeersdrukte in hun woonomgeving. Zij stellen zich op het standpunt dat de kencijfers zoals gehanteerd in het verkeerskundig onderzoek niet representatief zijn en dat niet duidelijk is met welk model de berekeningen zijn gemaakt. Daarnaast verzoeken de insprekers om de toelichting (hoofdstuk 6) zodanig aan te passen dat het streven om éénrichting verkeer rondom Huis te Vliet te realiseren is opgenomen.

In het vervolg van de inspraakreactie maken omwonenden hun zorg kenbaar ten aanzien van de gehanteerde bouwhoogten en te bebouwen oppervlakten van de nieuwe woningen. De nieuwe woningen zullen licht wegnemen het uitzicht beïnvloeden.

De familie Sturm is met de VOF de verplaatsing van een carport/gastenverblijf overeengekomen, waarbij tegelijkertijd een stukje grond aan de familie Sturm wordt overgedragen. Het nieuwe bouwwerk ontbreekt in de huidige tekening. Op de tekening ontbreekt volgens insprekers ook een carport op het perceel Lopikerkapel Oost 169.

Beantwoording inspraakreactie
In de inspraakreactie wordt veelvuldig verwezen naar de "tekening". Dit is echter niet de plankaart behorende bij het voorontwerpbestemmingsplan maar een vlekkenplan van de toekomstige invulling van het plangebied. Omdat het hier gaat om de behandeling van het voorontwerpbestemmingsplan zullen wij de inspraakreactie beantwoorden aan de hand van de plankaart van het bestemmingsplan. Hoewel het bestemmingsplan is uitgewerkt aan de hand van het vlekkenplan maakt deze inrichtingstekening geen onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Na het indienen van de inspraakreactie op 18 april 2016 zijn de insprekers opnieuw in gesprek gegaan met de initiatiefnemers. Dit heeft ertoe geleid dat er verdere afspraken zijn vastgelegd tussen partijen. De inspraakreactie is momenteel dan ook waarschijnlijk op enkele punten achterhaald. Toch zullen wij de reactie zo volledig mogelijk beantwoorden.

Op de bestemmingsplankaart is ten behoeve van de toegangslaan tot Huis te Vliet een verkeersbestemming van minimaal 4,5 meter breed opgenomen. Halverwege wordt een passeerstrook gerealiseerd. De beoogde breedte van 4,30 meter kan volgens het voorontwerp gerealiseerd worden. De verkeersbestemming op de bestaande toegangslaan van Huis te Vliet aangrenzend aan percelen van derden. De verkeersbestemming is dus niet gelegd op eigendommen van omwonenden.

De insprekers hebben ook buiten de voorliggende inspraakreacties aangegeven verkeershinder te verwachten. In de inspraakreactie wordt aan de hand van een voorbeeld betoogt dat de in het verkeers-onderzoek gehanteerde kencijfers niet overeenkomen met de werkelijkheid. Zoals eerder opgemerkt in deze nota van beantwoording zorgt de komst van de woningen rondom Huis te Vliet voor een verandering in de verkeersintensiteit in en rond het plangebied. Het perceel van Huis te Vliet is, ondanks dat hier een ruime bedrijfsbestemming op rust, de afgelopen jaren zeer extensief gebruikt. Bij de beoordeling van nieuwe ruimtelijke initiatieven zullen wij de gebruiks- en bouwmogelijkheden van de geldende bestemming altijd vergelijken met de mogelijkheden van een nieuwe bestemming. In het voorliggende plan gaat het dus voornamelijk om het veranderen in de bedrijfsfunctie in een woonbestemming.

Aanvankelijk was het de bedoeling de toegangslaan tot Huis te Vliet in te richten voor eenrichtingsverkeer. Inmiddels is besloten om de toegangs-laan voor beide richtingen open te houden. De Westlaan wordt als extra ontsluiting in het plangebied opgenomen maar het is dus niet zo dat al het verkeer van en naar Huis te Vliet en de omliggende woningen via de Westlaan afgewikkeld moet worden op de Lopikerweg Oost. Nu de keuze definitief is de toegangsweg tot Huis te Vliet toegankelijk te houden vanuit twee richtingen, wordt verkeerskundig onderzoek hierop aangepast.

In het verkeersonderzoek zoals opgenomen in het bestemmingsplan wordt uitgelegd dat de verkeersgeneratie aan de van de "CROW-317 - kencijfers parkeren- en verkeersgeneratie" kan worden worden vastgesteld. Deze methode gaat uit van vaste waarde waarbij rekening gehouden wordt met de grootte of het aantal aanwezige functies (in dit geval aantal woningen) en de verstedelijkingsgraad. Voor wat betreft de verstedelijkingsgraad is, op basis van de gegevens van de CBS, uitgegaan van een niet stedelijk gebied en wordt het plangebied gezien als rest van de bebouwde kom. Uit deze gebiedskenmerken komt een kencijfer voor wat betreft het aantal verkeersbewegingen per woningtype. Dit kencijfer gaat uit van de gemiddelde activiteiten van een gemiddelde gebruiker van het betreffende woningtype. In het voorbeeld van de insprekers wordt uitgegaan van een situatie met een hogere verkeersgeneratie. Dit komt ons inziens om het hier gaat om een woning met muziekstudio en B&B, welke elke een eigen verkeersgeneratie hebben, en omdat in de verkeersgeneratie ook rekening is gehouden met niet dagelijkse activiteiten en (boodschappen doen, sportvereniging bezoeken, ontvangst leveranciers, theaterbezoek) geen rekening is gehouden met het combineren van activiteiten.

Wij sluiten niet uit dat de berekende verkeersgeneratie voor deze woning met bijbehorende functies (incidenteel) kan voorkomen maar het voorbeeld van de insprekers is niet representatief voor het normale gebruik en zeker niet representatief voor het gebruik van de nieuwe woningen. Hoewel verkeersgeneratie inderdaad geen exacte wetenschap is gaat de publicatie CROW-317 wel uit van een onderbouwd gemiddelde in de vorm van kencijfers. Wij zien geen reden om te twijfelen aan de kencijfers en dus ook aanbevelingen uit het verkeersonderzoek. Wij zijn ook van mening dat in het verkeersonderzoek voldoende rekening is gehouden met de karakteristiek van onze gemeente en Lopikerkapel in het bijzonder.

De bouw- en goothoogten van de nieuwe woningen op het perceel tussen Lopikerweg Oost 164 en 165 en het perceel naast Lopikerweg Oost 165 wijken niet zo veel af van de ruimtelijke karakteristiek en uitstraling van de omliggende omgeving en de bouwmogelijkheden die gelden ter plaatse van de aangrenzende percelen. Zo geldt voor de woning op het perceel Lopikerweg Oost 164 ook een bouwhoogte van 8 meter en een goothoogte van 4 meter. De in het bestemmingsplan opgenomen bouwhoogten zijn nodig om de nieuwe woningen te kunnen voorzien van de gewenste uitstraling passend bij een omgeving als dat van Huis te Vliet. Daarnaast moet ook rekening gehouden worden met de veranderende eisen van het Bouwbesluit, bijvoorbeeld ten aanzien van de verplichte bouwhoogten voor verblijfsruimten.

Op het perceel naast Lopikerweg Oost 165 kunnen twee woningen gerealiseerd worden. Ter plaatse van dit perceel is een globaal bouwvlak opgenomen om nog enige flexibiliteit voor de definitieve invulling te kunnen behouden. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling om het volledige bouwvlak te bebouwen. Dit past ook niet binnen het gewenste bebouwingsbeeld en de redelijke eisen van welstand verzetten zich tegen een dergelijke ontwikkeling in een gebied met een hoge cultuurhistorische waarde als het gebied rondom Huis te Vliet. Door het opnemen van een ruim bouwvlak voorziet het bestemmingsplan in de flexibiliteit om tot een passende nadere invulling te komen. Aan de andere kant moet voorkomen worden dat hier bouwvolumes gerealiseerd kunnen worden die niet passen bij de gewenste ruimtelijke uitstraling. Onderzocht wordt of de bouwregels van het bestemmingsplan aangepast kunnen worden om de bouw van te grote volumes te voorkomen.

De individuele bebouwing staat niet op de bestemmingsplankaart aangegeven. Op de bestemmingsplankaart staan bestemmingen welke via het bestemmingsplan zijn gekoppeld aan bouwregels. In de regels staat of de bouwwerken gerealiseerd kunnen worden. In overleg met initiatiefnemers zal beoordeeld worden of de bouwregels voorzien in het realiseren van de genoemde carports.

Staat van Wijzigingen

In de "Staat van wijzigingen" zijn de wijzigingen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen. De ingekomen inspraakreacties hebben geleid tot enkele aanpassingen van het bestemmingsplan. Daarnaast zijn er enkele ambtshalve wijzigingen opgenomen als gevolg van onvolkomenheden in het voorontwerpbestemmingsplan.

Nr.		*Wijziging*	*n.a.v.*
1	Toelichting/bijlagen	Nu definitief is besloten de toegangsweg tot Huis te Vliet toegankelijk te houden vanuit twee richtingen, wordt het verkeerskundig onderzoek en de toelichting van het bestemmingsplan hierop aangepast.	Inspraakreacties
2	Regels	De Westlaan krijgt over de gehele lengte de bestemming "Verkeer-Verblijfgebied"	Inspraakreacties
3	Regels	De bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied" ter hoogte van de Westlaan krijgt over de gehele lengte tevens een nadere aanduiding die er in voorziet dat parkeren op de Westlaan niet is toegestaan, uitgezonderd een klein vlak ter hoogte van de zone waar bijgebouwen voor de woningen ten westen van Huis te Vliet zijn toegestaan.	Inspraakreacties
4	Regels	De bijgebouwen ter hoogte van de zone waar bijgebouwen voor de woningen ten westen van Huis te Vliet zijn toegestaan worden begrensd tot maximaal 20m2.	Ambtshalve wijziging
5	Regels	In de regels zal opgenomen worden dat in de noodzakelijke parkeerbehoefte moe worden voorzien.	Inspraakreacties
6	Regels	Indien de regeling SVBP het toe laat zal ter plaatse van de bestemming Water, achter de woningen westelijk van Huis te Vliet, een aanduiding voor maximaal twee loopbruggen opgenomen worden.	Inspraakreacties
7	Regels	Het bijgebouw op het perceel van de boomgaard zal voorzien worden van de bestemming "Bedrijf – Nutsvoorziening".	Inspraakreactie
8	Regels	Het bestemmingsplan wordt aangepast door in de voorwaardelijke bepaling tevens de instandhouding van de haag, ter plaatse van de daarvoor opgenomen aanduiding, te borgen.	Ambtshalve wijziging
9	Regels	Het bouwmogelijkheden ter plaatse van het perceel naast Lopikerweg Oost 165 worden beperkt door de oppervlakte van de woningen te beperken.	Inspraakreacties
10	Regels	Ter plaatse van de percelen aan de toegangslaan naar Huis te Vliet wordt het bestemmingsplan zodanig aangepast dat, conform de feitelijke situatie, ook voor de voorgevel erfafscheidingen tot 1,80 meter hoog zijn toegestaan.	Ambtshalve wijziging
11	Regels	Op het perceel van Lopikerweg Oost 168 wordt, indien de regeling SVBP dit toe laat, een aanduiding opgenomen om de herbouw van een bijgebouw/carport mogelijk te maken.	Ambtshalve wijziging
12	Regels	Bouwhoogten van woningen zullen conform het advies van Verlaan & Bouwstra. d.d. aangepoast worden.	Ambtshalve wijziging
13	Verbeelding	Ten zuiden van de aanduiding bijgebouwen ten behoeve van de woningen ten westen van Huis te Vliet is een deel van het perceel buiten het plangebied gelaten. Dit deel van het perceel zal alsnog binnen het plangebied van dit bestemmingsplan opgenomen worden.	Ambtshalve wijziging
14	Verbeelding	Bouwvlak woningen perceel Lopikerweg Oost 170 en naast Lopikerweg Oost 165 zullen verschoven worden.	Ambtshalve wijziging

15	Verbeelding	Versmallen passeerstrook toegangslaan	Ambtshalve wijziging

Bijlage I: Ingekomen vooroverlegreacties

Aan gemeente Lopik
t.a.v. R. Banning
Postbus 50
3410 CB Lopik

DATUM	23 maart 2016	TEAM	GRO
ZAAKKENMERK	818100B3	REFERENTIE	G.A. de Mello
NUMMER		DOORKIESNUMMER	030-2583732
UW MAIL VAN	8 maart 2016	Fax	030-258p.m.
UW NUMMER		E-MAILADRES	Gilbert.de.mello.@Provincie-Utrecht.nl
BIJLAGE(N)		ONDERWERP	Reactie voorontwerpbestemmingsplan "Huis te Vliet".

Geacht college,

Op 8 maart 2016 heeft u ons laten weten dat het voorontwerpbestemmingsplan "Huis te Vliet" ter inzage ligt. U heeft ons daarbij verzocht om u te laten weten of wij op- en/of aanmerkingen hebben op dit voorontwerpbestemmingsplan.

Het voorliggende bestemmingsplan geeft mij geen aanleiding opmerkingen te plaatsen in het kader van het provinciaal belang zoals dat is opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013.

Ik vertrouw er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

ir. M.J. Scheepstra
Teamleider Gemeentelijke Ruimtelijke Ontwikkeling

Deze brief is automatisch gegenereerd en daarom niet ondertekend

Fysieke leefomgeving
Archimedeslaan 6
Postbus 80300, 3508 TH, Utrecht
Telefoon 030-2589111

Beste meneer Banning,

U hebt ons het voorontwerpbestemmingsplan Huis te Vliet en Benedeneind NZ nr. 382 en naast nr. 416 toegestuurd. U vraagt het waterschap om een advies. In deze brief geven wij u ons wateradvies.

Wateradvies beide plannen
Wij hebben geen adviespunten toe te voegen aan het voorontwerpbestemmingsplan. De waterbelangen zijn goed opgenomen in het bestemmingsplan, waardoor de ruimtelijke ontwikkeling minimale gevolgen heeft voor water. Wij adviseren het plan niet te wijzigingen.

Heeft u nog vragen over deze brief? U kunt dan contact opnemen via onderstaande gegevens of e-mail watertoets@hdsr.nl.

Met vriendelijke groet,

Dhr. Ane Sybesma
Adviseur Watertoetsproces

HOOGHEEMRAADSCHAP
DE STICHTSE
RIJNLANDEN

veilige dijken droge voeten schoon water

Tel: (030)634 58 65
Fax: (030) 634 59 98
E-mail: sybesma.a@hdsr.nl

Bezoekadres:
Poldermolen 2, 3994 DD Houten
Postadres:
Postbus 550. 3990 GJ Houten
Website: www.destichtserijnlanden.nl

denk aan duurzaamheid:
is printen van deze mail nodig?

Bijlage II: Ingekomen inspraakreacties

IJsselstein, 6 april 2016.

Betreft : reactie op Voorontwerpbestemmingsplannen Huis te Vliet, Lopikerkapel.

Geacht college van Burgemeesters en Wethouders,

Als eerste erg vreemd dat alle omwonenden e.e.a. te horen hebben gekregen en alle bezitters van de loodsen aan de Achterdijk eigenlijk niets hebben vernomen.

Wij als bedrijf RZtotaalbouw hebben een pand aan de Achterdijk 2A, dit ligt direct achter Huis de Vliet.

Dit pand wordt gebruikt voor bedrijfsmatige opslag en we zullen dus regelmatig met bestelauto's en aanhangers bij ons pand moeten kunnen komen.

Ook hebben wij een afvalcontainer staan, die regelmatig door firma van Vliet geleegd wordt.

Dit doen wij nu via weg aan de linkerzijde van de afbeelding naast de sloot.

Als wij aan het einde van deze weg kijken zien wij nu dat dit bebouwd gaat worden, wat beteken dat wij hier waarschijnlijk ernstige problemen mee gaan krijgen.

Graag wil ik u erop wijzen dat wijzelf diversen omwonenden recht van overpad moeten verlenen, maar uiteraard ook recht van overpad hebben.

Ook hebben we zo onze bedenkingen met het aantal gecreëerde parkeerplaatsen en het aantal wat is voorgeschreven.

Graag blijven wij op de hoogte van alles wat met dit bestemmingsplan te maken heeft en worden graag opgenomen in het adressenbestand omtrent dit bestemmingsplan.

Graag ontvangen wij een ontvangstbevestiging van dit schrijven.

GEMEENTE LOPIK
Ingekomen
0331744
Case nr.
d.d. - 8 APR 2016
ORG | INW | ROB
	Advies	t.k.n
B&W		
Burg.		
Raad		

Met vriendelijke groet,

R. Zwartjes

Praagsingel 51

3404 CW IJsselstein.

IJsselstein, 6 april 2016.

Betreft : Reactie op Voorontwerpbestemmingsplannen Huis te Vliet, Lopikerkapel.

Geacht college van Burgemeesters en Wethouders,

Als eerste erg vreemd dat alle omwonenden e.e.a. te horen hebben gekregen en alle bezitters van de loodsen aan de Lopikerweg 163D eigenlijk niets hebben vernomen.

Ik heb een opslag loods aan de Lopikerweg 163D, dit ligt direct achter Huis de Vliet.

Dit pand wordt gebruikt voor opslag en we zullen dus regelmatig met bestelauto's en aanhangers bij ons pand moeten kunnen komen.

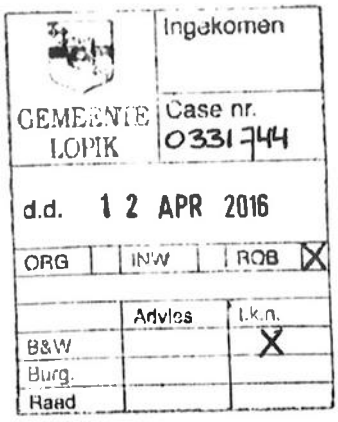
Als wij aan het einde van deze weg kijken zien wij nu dat dit bebouwd gaat worden, wat beteken dat wij hier waarschijnlijk ernstige problemen mee gaan krijgen.

Graag wil ik u erop wijzen dat wijzelf diversen omwonenden recht van overpad moeten verlenen, maar uiteraard ook recht van overpad hebben.

Ook hebben we zo onze bedenkingen met het aantal gecreëerde parkeerplaatsen en het aantal wat is voorgeschreven.

Graag blijven wij op de hoogte van alles wat met dit bestemmingsplan te maken heeft en worden graag opgenomen in het adressenbestand omtrent dit bestemmingsplan.

Graag ontvangen wij een ontvangstbevestiging van dit schrijven.



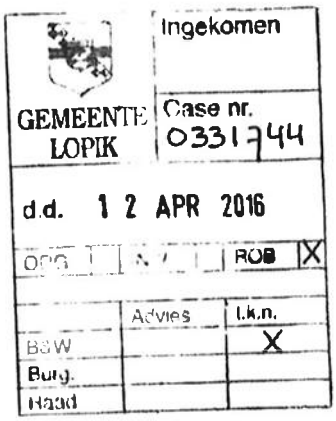
Met vriendelijke groet,

R.D.J.Berger

Dr.H.B.Wiardi Beckmanplein 10

4207NB Gorinchem

P.J.C. den Uijl
Lopikerweg Oost 163A
3412 KD LOPIKERKAPEL



College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 50
3401 CB LOPIK

Lopikerkapel, 10 april 2016

Betreft inspraakreactie op het voorontwerp bestemmingsplan
NL.IMRO.0331.02 Huis te Vliet-VO02

Geacht College,

Naar aanleiding van uw brief met kenmerk 0331744 van 8 maart 2016 geef ik bij deze een reactie op het voorontwerp Huis te Vliet-VO02:

1. Aanbrengen verbinding tussen terrein Huis te Vliet en de zogenaamde Westlaan: hierop wordt bezwaar gemaakt omdat er extra verkeersdruk komt op de Westlaan.

2. Grasland langs onverhard pad is in huidig bestemmingsplan agrarisch en wordt wonen. Hier wordt bezwaar tegen gemaakt omdat hierdoor de verkeersdruk zal toenemen op de Westlaan.

3. Bijgebouwen. Ook hiervoor geldt dat bezwaar wordt gemaakt in verband met toename van de verkeersdruk op de Westlaan.

4. Op het voorontwerp Huis te Vliet staan 30 parkeerplekken ingetekend en dat zullen er minimaal 38 moeten zijn. Ook hiervoor geldt dus een toename van de parkeerdruk in het omliggende gebied, met name de Westlaan.

5. De ingetekende bebouwing locatie Bijman tussen huisnummers 164 en 165: Bezwaar ten aanzien van de hoogte van de bebouwing en aantasting in privacy en uitzicht

6. Doorgaand pad Westlaan wordt bestemming wonen: dit dient een doorgaand pad te blijven.

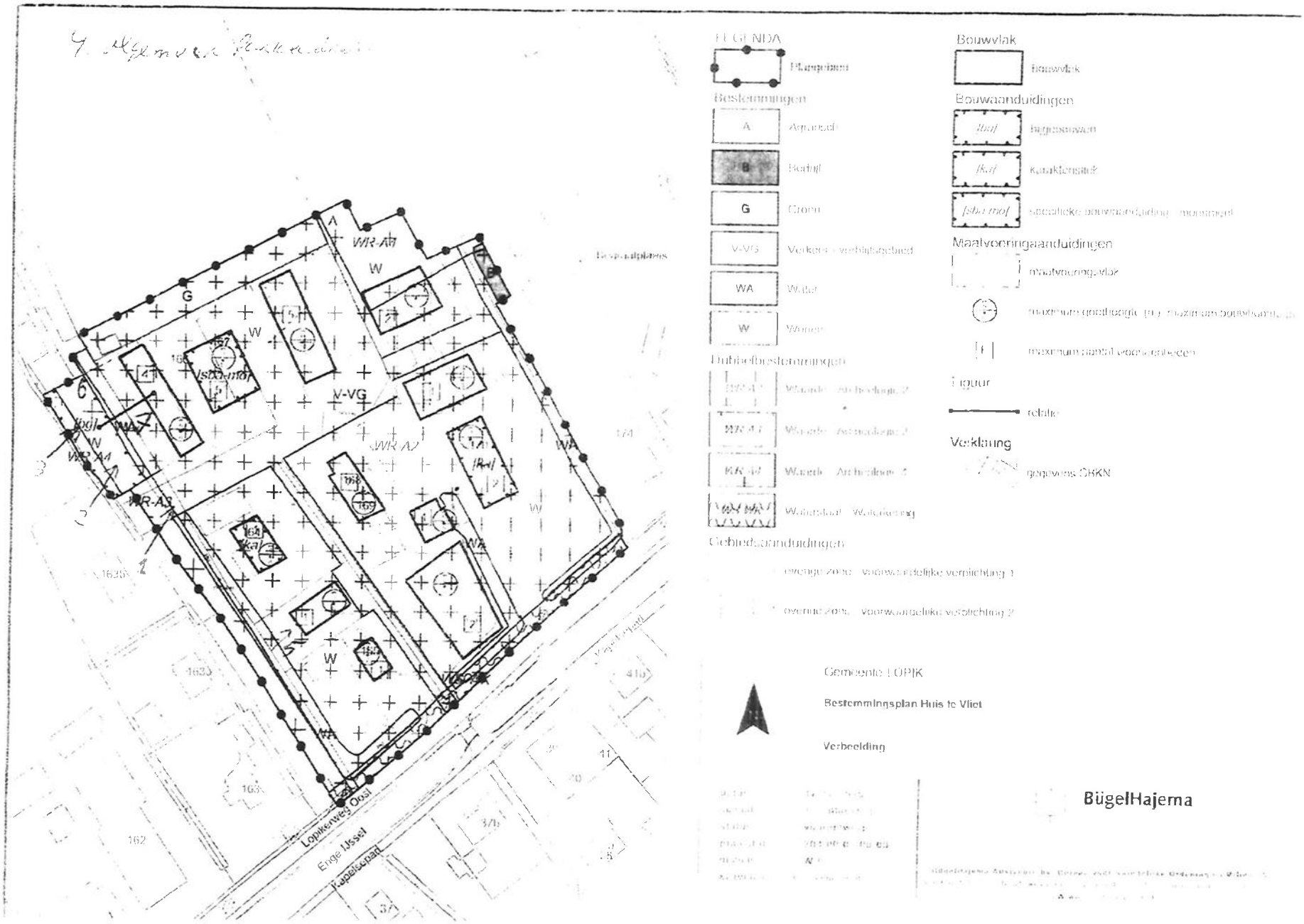
7. Er wordt bezwaar gemaakt tegen het plaatsen van bruggen tussen de 4 woningen type Koetshuis en bergingen langs Westlaan.

Graag willen wij op de hoogte gehouden worden van de gang van zaken rondom de voortgang van het bestemmingsplan en de verdere gang van zaken betreffende definitieve data waarop bezwaar gemaakt kan worden.

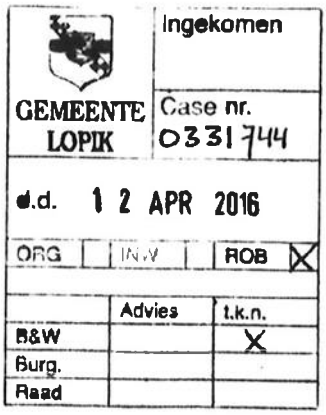
Hoogachtend,

Fam. P.J.C. den Uijl

Bijlage: overzichtstekening bestemmingsplan met puntsgewijze markeringen.


LEGENDA
Bouwvlak
Bestemmingen
Bouwaanduidingen
Maatvoeringaanduidingen
Figuur
Verklaring
Gebiedsaanduidingen
Gemeente LOPIK
Bestemmingsplan Huis te Vliet
Verbeelding
BügelHajema
WR-A4
WR-A3
WR-A1
V-VG
W
G
WA
Lopikerweg Oost
Enge IJssel
Kapelsepad

J.P. den Uijl
Tolgaarderlaan 34
3401 GT IJSSELSTEIN



College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 50
3401 CB LOPIK

Lopikerkapel, 10 april 2016

Betreft inspraakreactie op het voorontwerp bestemmingsplan
NL.IMRO.0331.02 Huis te Vliet-VO02

Geacht College,

Naar aanleiding van uw brief met kenmerk 0331744 van 8 maart 2016 geef ik bij deze een reactie op het voorontwerp Huis te Vliet-VO02:

1. Aanbrengen verbinding tussen terrein Huis te Vliet en de zogenaamde Westlaan: hierop wordt bezwaar gemaakt omdat er extra verkeersdruk komt op de Westlaan.

2. Grasland langs onverhard pad is in huidig bestemmingsplan agrarisch en wordt wonen. Hier wordt bezwaar tegen gemaakt omdat hierdoor de verkeersdruk zal toenemen op de Westlaan.

3. Bijgebouwen. Ook hiervoor geldt dat bezwaar wordt gemaakt in verband met toename van de verkeersdruk op de Westlaan.

4. Op het voorontwerp Huis te Vliet staan 30 parkeerplekken ingetekend en dat zullen er minimaal 38 moeten zijn. Ook hiervoor geldt dus een toename van de parkeerdruk in het omliggende gebied, met name de Westlaan.

6. Doorgaand pad Westlaan wordt bestemming wonen: dit dient een doorgaand pad te blijven.

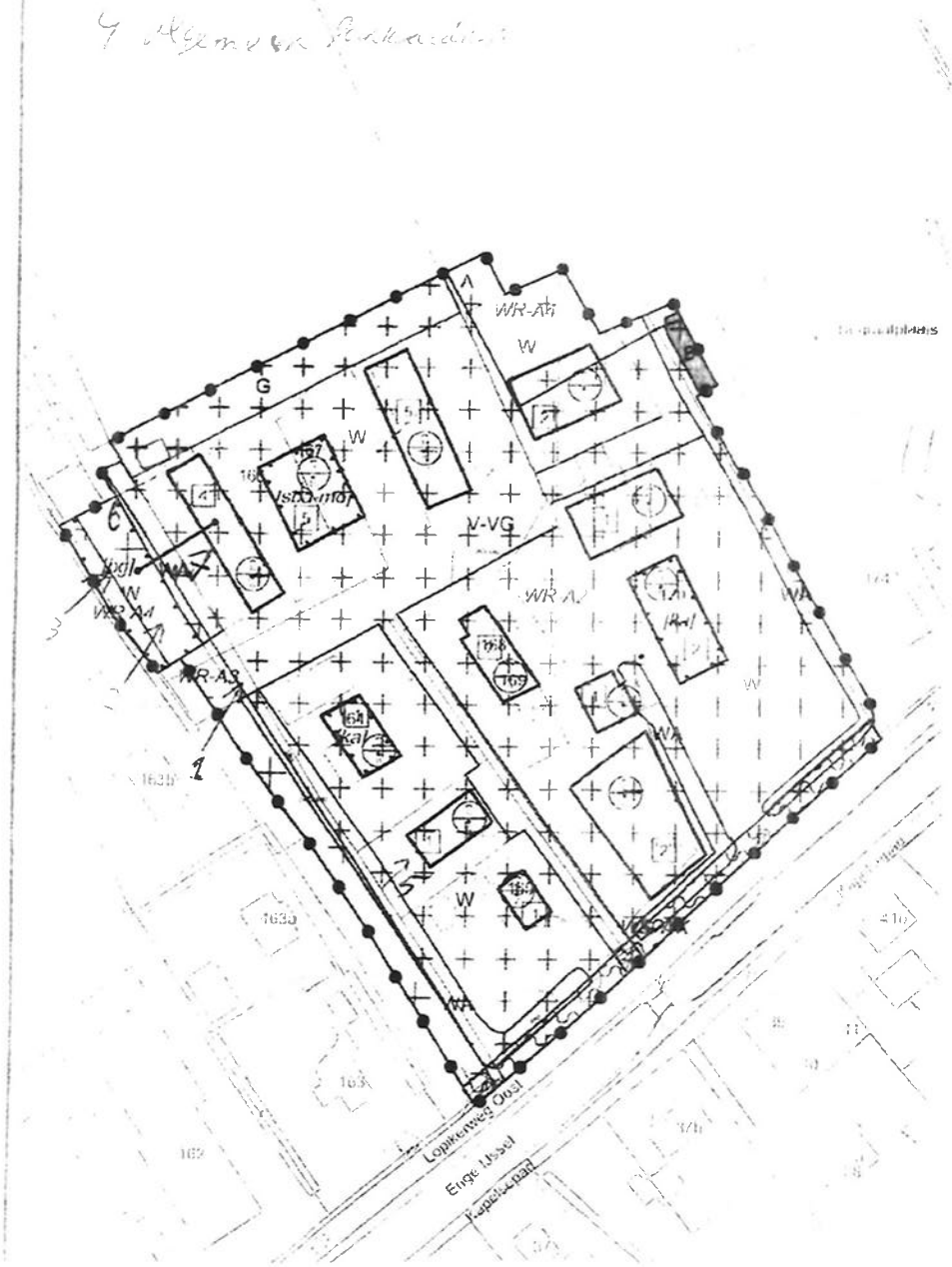
7. Er wordt bezwaar gemaakt tegen het plaatsen van bruggen tussen de 4 woningen type Koetshuis en bergingen langs Westlaan.

Graag willen wij op de hoogte gehouden worden van de gang van zaken rondom de voortgang van het bestemmingsplan en de verdere gang van zaken betreffende definitieve data waarop bezwaar gemaakt kan worden.

Hoogachtend,

J.P. den Uijl

Bijlage: overzichtstekening bestemmingsplan met puntsgewijze markeringen.



LEGENDA

Plangebied

Bestemmingen

- A — Agrarisch
- B — Bedrijf
- G — Groen
- V-VG — Verkeer - verblijfsgebied
- WA — Water
- W — Wonen

Dubbelbestemmingen

- WA-1 — Waarde - Archeologie 2
- WA-2 — Waarde - Archeologie 3
- WA-3 — Waarde - Archeologie 4
- WA-WA — Waterstaat - Waterkering

Gebiedsaanduidingen

- overige zone - voorwaardelijke verplichting 1
- overige zone - voorwaardelijke verplichting 2

Bouwvlak

- bouwvlak

Bouwaanduidingen

- bijgebouwen
- karakteristiek
- specifieke bouwaanduiding - monument

Maatvoeringaanduidingen

- maatvoeringsvlak
- maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)
- maximum aantal woningeenheden

Figuur

- relatie

Verklaring

- gegevens GBKN

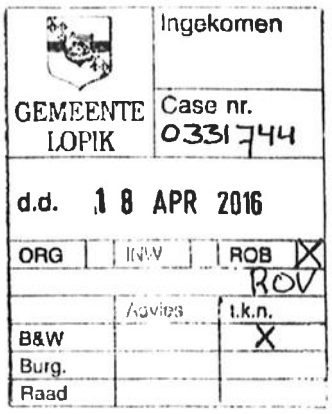
Gemeente LOPIK

Bestemmingsplan Huis te Vliet

Verbeelding

BügelHajema

J.M. van Dijk
Achterdijk 2
3412 KN Lopikerkapel
T 0348-688328
M 06-47836445
E jochem@jochemvandijk.nl



DATUM: 17-04-2016
BETREFT: VOORONTWERP BESTEMMINGSPLAN HUIS TE VLIET

College van burgemeester en wethouders
Postbus 50
3410 CB Lopik

Geachte heer/mevrouw,

Ik heb de plannen ingezien, en maak mij zorgen om de bereikbaarheid van onze woning in het huidige voorstel.

In de huidige tekening staat de toegangsweg ingetekend als onderdeel van het plan, er is niet duidelijk of hier iets gebouwd gaat worden.

Verder wordt in het plan gesproken over een ontsluiting via de Westlaan(het laantje), dit is de laan waar over wij toegang hebben tot ons huis. Nu is door een vorige wijziging van het bestemmingsplan buitengebied al een situatie ontstaan waardoor de toegang naar ons huis in het gedrang is gekomen, (eigenaren/huurders van de schuren op het laantje die laden en lossen), wij zitten niet te wachten op nog meer mogelijke obstakels (geparkeerde auto's e.d. gezien het gebrek aan parkeerplaatsen)om bij onze woning te komen.

Er is, naar mijn idee, zonder dat er anderen dan de betrokken zelf overlast van hebben, een prima 2e uitrit mogelijk, als dat noodzakelijk is, via de oostkant (langs nummer 170).

Ik heb bovenstaand ook besproken met de heer Banning, op 12-04-2016.

Met vriendelijke groet,

Jochem van Dijk.

Marco de Bruijn, Wevi
Ierlandweg 1
3402 AS IJsselstein

College van B & W
Raadhuisplein 1
3411 CH Lopik

IJsselstein, 16 april 2016

Betreft: reactie op voorontwerp bestemmingsplannen Huis te Vliet, Lopikerkapel.

Geacht college van Burgemeester en Wethouders,

Onlangs heb ik vernomen dat er een nieuwbouwplan op tafel ligt voor het terrein achter Huis te Vliet. Raar vind ik het dat omwonenden wel op de hoogte gesteld zijn van deze plannen maar bezitters, waaronder ik als mede-eigenaar van een van de opslagloodsen aan de Achterdijk 2a niet.

De loods wordt gebruikt voor bedrijfsmatige opslag en om die reden komen er regelmatig bestelauto's en aanhangers. Dit gebeurt nu via de weg aan de linkerzijde van de sloot. Dit zou voor eventuele nieuwe bewoners een bezwaar kunnen opleveren.
Tevens moet ik concluderen dat er in de plannen geen rekening gehouden wordt met het feit hoe wij als bezitters in de toekomst onze loodsen nog moeten bereiken.

Graag word ik op de hoogte gehouden van alles wat met dit bestemmingsplan te maken heeft en zou het het fijn vinden als u mij om die reden opneemt in het adressenbestand omtrent dit bestemmingsplan.

Met vriendelijke groet,

Marco de Bruijn
Wevi

Van: raymond hoogendoorn [mailto:stjhoogendoorn@hotmail.com]
Verzonden: vrijdag 22 april 2016 12:29
Aan: Joost Broeke
Onderwerp: RE: Huis te Vliet.

Hallo menner Bannig,

Sorry voor mijn late reactie op het plan maar het is bij ons erg druk en mijn vader is net geopereerd.

Wij telen fruit achter het bouwplan en wij maken ons zorgen over de achterste 2 huizen die op de tekening staan.
Deze staan wel erg kort op de erfgrens en op het schuurtje met de beregeningspomp erin.
Om mogelijke klachten in de toekomst te voorkomen lijkt mij meer afstand gepast.
Verder maken we ons zorgen over de watertoevoer naar de pomp en de gracht .
Om aan en afvoer van het fruit goed te kunnen regelen moeten we ook genoeg doorgang houden en een breed genoege weg en voor bestemingsverkeer geen
1 richtingsverkeer.
Voor de rest voorlopig geen opmerkingen.

Met vriendelijke groet,
Raymond

M Hoogendoorn/zn v.o.f.
Kortland 2
3412 KW Lopikerkapel
06 27 026 057
06 46 333 604
0348 551278

Geachte heer Banning,

Allereerst hartelijk dank voor uw ontvangst vorige week maandag en uw toelichting op het voorontwerp bestemmingsplan "Huis te Vliet".
U heeft gesproken met:

- Michiel Sturm (168)
- Klaas den Uijl (165)
- Carole Hoedemaker (164)
- Marjan Schönfeldt (169)
- Paul Biemans (ook 164)

We hebben in ons gesprek het volgende aan de orde gehad:

1. De voorgenomen breedte van het pad
2. Een kaart in kleur
3. De verkeersafhandeling (eenrichtingsverkeer op het pad)
4. De hoogte van het nieuwe pand tussen 165 en 164
5. De carport annex het gastenverblijf van Sturm (168)
6. De carport van Schönvelt/Achterberg (169)

Ad 1.
Wij kunnen op de tekeningen niet echt zien hoe breed het pad gaat worden maar menen te zien dat er 5 meter is ingetekend. Wij zijn echter met de VOF een breedte van 4,30 m overeengekomen. Wij wijzen er graag op dat we dan al ruimhartig zijn omdat wij graag het pad in één richting gebruikt zien worden en de CROW norm daarvoor 3,85 m is (als je die norm al wilt hanteren, het betreft immers privé terrein).
Het is ons bovendien opgevallen dat het pad op de tekening voor een deel over het eigendom van Sturm en Schönfeldt/Achterberg loopt. Dat kan niet de bedoeling zijn omdat voor die percelen geen erfdienstbaarheidsregeling van toepassing is.
Graag zien we de tekening op deze twee punten aangepast.

Ad 2.
Is in het gesprek naar tevredenheid beantwoord. De zwart/wit kaarten die we allen thuis hebben ontvangen maken niet duidelijk of er wordt voorzien in een verbinding tussen wat hier de Westlaan wordt genoemd en het terrein van Huis te Vliet. In de kleurenversie die digitaal beschikbaar is zien we dat wel. We hebben dan ook inmiddels geen behoefte meer aan een uitdraai van een kaart in kleur.

Ad 3.
De hiervoor genoemde verbinding met de Westlaan is van belang om verkeerscirculatie mogelijk te maken. Wij hebben vanaf het eerste moment dat wij kennis konden nemen van de voornemens met en rond Huis te Vliet kenbaar gemaakt dat onze belangrijkste zorg de potentiële verkeersdrukte voor onze deur is. Dat hebben we gedaan zowel aan de VOF als aan de gemeente. Door het thans in inspraak geven van het voorontwerp hebben we voor het eerst kennis kunnen nemen van het Memo van BügelHajema van 8-12-2015 dat ingaat op onze zorgen. In het memo wordt een verkeersgeneratie voorspeld van 208 verkeersbewegingen per etmaal. BügelHajema kenschetst dit als een geringe verkeersintensiteit. Niet duidelijk is met welk model de berekeningen zijn gemaakt en op welke normen het oordeel is gebaseerd. Wel duidelijk is dat de gehanteerde parameters aanvechtbaar zijn. Voor bijvoorbeeld 164

wordt gerekend met 8,2 ritten per etmaal. Dit aantal ligt in de werkelijkheid echter aanmerkelijk hoger. Ik reken graag even voor:

- 2 x 2 voor het naar/van school brengen/halen van onze Luc
- 1 x 2 voor boodschappen in IJsselstein of Lopik
- 2 x 2 voor woon- werkverkeer
- 1 x 2 voor het vervoer van onze Luc naar sportverenigingen of muzieklessen
- 3 x 2 (gemiddeld) voor bezoek aan de BenB, muziekstudio of privébezoek
- 1 x 2 voor diverse andere zaken (doktersbezoek, leveranciers, theaterbezoek, oppas voor Luc, ophalen van vriendjes, enz. enz.)

Dat levert een dagelijks totaal van tenminste 20 ritten voor dit ene gezin op. Verkeerskunde is geen exacte wetenschap maar BügelHajema wijkt wel heel erg af van de werkelijkheid. Mogelijk gaat het model ervan uit dat er voorzieningen in de wijk zijn die zonder auto bereikt kunnen worden. Dat is in Lopikerkapel echter niet het geval. Het is dan ook hierom dat we met de VOF het creëren van de ontsluiting naar de Westlaan zijn overeengekomen. In de voorgelegde stukken (hfdstk 6 van de toelichting én het memo van BügelHajema) wordt gesuggereerd dat de breedte van 4,30 gehanteerd wordt om twee richtingsverkeer mogelijk te maken. Dat is echter wat ons betreft niet het geval. In tegendeel, de ontsluiting naar de Westlaan moet het mogelijk maken straks in de private sfeer verkeerscirculatie overeen te komen. Het memo is het memo, maar de tekst van de toelichting zien we op dit onderdeel graag aangepast. Daarnaast verzoeken we er ook in de voorlegger aan het college er melding van te doen dat verkeerscirculatie weliswaar niet kan worden afgedwongen, maar wel zal worden bevorderd.

Ad 4.
Wij vinden de maatvoeringen van de hier ingetekende woning nogal ruim hetgeen oplevert dat het nieuwe pand relatief veel zicht en vooral veel licht wegneemt. Ten eerste is de goothoogte 2 meter meer dan die van de belendende panden (dat is 50% hoger!), maar ook is de bouwhoogte ruim boven die van 165 waardoor 164, ten zuiden waarvan het nieuwe pand wordt gebouwd, de hele dag in haar schaduw zal komen te staan.
Bovendien is het bouwoppervlak gigantisch waardoor de zon ook nog eens nog langer achter het pand verscholen zal gaan. De vraag is hier: kan het niet wat minder?
Overigens geldt hetzelfde voor de kolos die tegenover 165 gebouwd gaat worden. Ook daarover vragen we ons af of het niet wat minder kan.

Ad 5.
Sturm (168) is met de VOF de bouw van een carport annex gastenverblijf overeengekomen, waarbij tegelijkertijd een stukje grond aan Sturm wordt overgedragen. Het nieuwe bouwsel ontbreekt in de huidige tekening. Graag dit aanvullen.

Ad 6.
Op de tekening ontbreekt de carport van 169. Graag aanvullen.

Tot zover en hartelijk groetend,

Paul Biemans
Mede namens de andere bewoners langs het gewraakte pad.