



GEMEENTE
LOPIK

Nota van beantwoording zienswijzen.

**Bestemmingsplan “Cabauwsekade 75”.
Ontwerp.**

Gemeente Lopik

Behoort bij collegebesluit 13.13061, d.d. 3 september 2013

Toelichting op de nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan “Cabauwsekade 75”

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 17 juli 2013 tot en met 27 augustus 2013 voor eenieder ter inzage gelegen. Binnen deze termijn hebben wij één gezamenlijke (schriftelijke) zienswijze van vier omwonenden (twee huishoudens) ontvangen. In de voorliggende “Nota van beantwoording zienswijzen” is de zienswijze samengevat en beantwoord. De zienswijze is opgenomen in bijlage I van deze nota.

Gedurende dezelfde periode hebben de overlegpartners tevens de gelegenheid gekregen om een zienswijze in te dienen. De provincie Utrecht heeft schriftelijk (80E7C80A, d.d. 22 juli 2013) kenbaar gemaakt dat het plan niet in strijd is met het provinciaal ruimtelijk belang. Daarnaast heeft het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (mail, d.d. 30 juli 2013) aangegeven geen opmerkingen heeft ten aanzien van het plan. De reacties van de overlegpartners zijn opgenomen in bijlage II van deze nota.

Zienswijze

De heer P. Hollands en mevrouw N. Heuts, Cabauwsekade 74a, 3411 EE Lopik.
De heer H. Geurts en mevrouw Y. Geurts-van Baaren, Cabauwsekade 76, 3411 EE te Lopik.

Samenvatting zienswijze

Appellanten zijn woonachtig op de percelen Cabauwsekade 74a en 76, direct gelegen tegenover het plangebied. De appellanten zijn van mening dat het bestemmingsplan niet zorgvuldig is voorbereid en niet voorzien is van een draagkrachtige motivering. Volgens de appellanten is er geen sprake van een goede ruimtelijke ordening en is er geen rekening gehouden met hun belangen. Bij de beantwoording van de zienswijze houden wij de opbouw aan zoals deze is gebruikt in de zienswijze.

Bebouwd oppervlak

De appellanten claimen dat de gemeente geen onderbouwing geeft voor de vergroting van 10% deze vergroting wordt volgens appellanten toegepast op zowel de oppervlaktematen van het bouwvlak als het te realiseren bijgebouw. Daarbij zijn appellanten van mening dat de 10% afwijking eveneens onterecht toegepast wordt op de overige maatvoeringen zoals verwoord in artikel 8 van het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan. Volgens appellanten ontbreekt een deugdelijke motivering voor de vergroting van het bouwvlak en overige maatvoeringen.

Algemeen

Voordat verder ingegaan wordt op de beantwoording van dit deel van de zienswijze willen wij er op wijzen dat de vaststelling van dit bestemmingsplan uitsluitend noodzakelijk is voor de verplaatsing en beperkte uitbreiding van het bouwvlak van de woning. Het geldende bestemmingsplan "Cabauw" voorziet reeds in een woonbestemming (met wijzigingsbevoegdheid voor het verplaatsen van het bouwvlak), een afwijkingsbevoegdheid van 10% voor maatvoering en de mogelijkheid om op dit perceel een bijgebouw te realiseren. Voor deze laatste planregels is in het nieuwe bestemmingsplan "Cabauwsekade 75" geen uitgebreide nadere motivering vereist omdat de planregels in dit bestemmingsplan niet afwijken van de geldende planregels. Overigens moet gezegd worden dat de gemeente momenteel nog geen toepassing geeft aan de afwijkingsbevoegdheid. De huidige procedure is een procedure bedoeld ter vaststelling van een nieuw bestemmingsplan. Op het moment dat het voorliggende bestemmingsplan in werking is getreden, danwel onherroepelijk is geworden, kan bij een eventuele aanvraag omgevingsvergunning toepassing gegeven worden aan de planregels waaronder de afwijkingsbevoegdheid.

Bouwvlak woning

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet, in tegenstelling tot wat appellanten aangeven, wel in een motivering voor de ruimtelijke inpassing van een grotere woning. In de nota beantwoording inspraak en vooroverleg en in paragraaf 2.2 van het bestemmingsplan "Cabauwsekade 75" wordt beschreven waarom een bouwvlak van maximaal 158m², en daarmee een vergroting van 10% uitgaande van een huidig bouwvlak van 144m², ruimtelijk inpasbaar wordt geacht. Daarbij is, gelet op de ruimtelijke karakteristiek, in overweging genomen dat de percelen aan Lopikerweg West en de zuidzijde van de Cabauwsekade gekenmerkt worden door een groot oppervlak en daarmee een lage bebouwingsdichtheid. Dit in tegenstelling tot de percelen aan de noordzijde van de Cabauwsekade waarbij voornamelijk sprake is van relatief kleine en smalle percelen met hoge bebouwingsdichtheid. Gelet op de karakteristiek en inrichting van percelen aan beide zijden van de Lopiker Wetering (zuidzijde Cabauwsekade en Lopikerweg West) achten wij een groter hoofdgebouw op het perceel Cabauwsekade 75 aanvaardbaar binnen de ruimtelijke structuur van het oorspronkelijke bebouwingslint. Voor de volledigheid wordt de ruimtelijke afweging zoals opgenomen in de "Nota beantwoording inspraak en vooroverleg" en paragraaf 2.2. van het bestemmingsplan "Cabauwsekade 75" hier nogmaals herhaald;

Hoewel het perceel gelegen is in het geldende bestemmingsplan Cabauw zijn de direct omliggende percelen gelegen in het bestemmingsplan Landelijk gebied. In dit bestemmingsplan is een gebiedsbeschrijving opgenomen van de landschappelijke kwaliteiten van verschillende zones in de gemeente Lopik. De omliggende agrarische percelen maken onderdeel uit van zone 1 'Agrarisch gebied met landschappelijke openheid' welke gekenmerkt wordt door landschappelijke openheid, grondgebonden veehouderij en de karakteristieke strokenverkaveling van het oorspronkelijke veenweidelandschap. Het voorliggende plan voor het perceel Cabauwsekade 75 is niet in strijd met deze kernkwaliteiten.

De hoofdstructuur van de kern Cabauw wordt bepaald door de historische lintstructuur aan weerszijde van de Lopiker Wetering (Lopikerweg en Cabauwsekade). Dit hoofdlint wordt gekenmerkt door dichte bebouwing met erfbeplanting aan beide zijde. Tussen de oorspronkelijke boerderijen is in verschillende perioden nieuwe bebouwing geplaatst. Verschillende agrarische bedrijven zijn in de loop van de tijd omgezet in andere bedrijfsactiviteiten of naar wonen. Het lint kenmerkt zich dus door een grote afwisseling van bebouwings-typen en gebruiksfuncties. Tussen de boerderijlinten van de Lopiker Wetering is een derde lint van woningen ontstaan. Op diverse plaatsen in de Lopiker Wetering kwamen oorspronkelijk oeverlandjes (zogenaamde sniepen) voor. Deze eilandjes zijn veelal niet meer als zodanig te herkennen. Door demping van sloten en het ophogen van het maaiveld is het mogelijk geworden om de gronden te bebouwen met woningen of in gebruik genomen als (groenten)tuin. Slechts op enkele plaatsen in de Lopiker Wetering zijn deze oeverlandjes nog zichtbaar aanwezig.

Het perceel Cabauwsekade 75 is gelegen aan de zuidzijde van de Lopiker Wetering en maakt onderdeel uit van de oorspronkelijke lintstructuur. Op het perceel is een relatief kleine en verouderde woning aanwezig. De woning is nu gesitueerd tegen de uiterste oostgrens van het perceel wat de gebruikswaarde en functionaliteit van het perceel niet bevordert. Het perceel Cabauwsekade 75 is gelegen in een overgangsgebied tussen het landelijk gebied van Lopik en de kern Cabauw. De direct omliggende percelen, welke sterk variëren in oppervlakte en bebouwingsdichtheid, hebben overwegend een woonfunctie. In verhouding tot andere percelen in de directe omgeving is de bebouwingsdichtheid op het perceel Cabauwsekade 75 erg laag. Gelet op de karakteristiek en inrichting van percelen aan beide zijden van de Lopiker Wetering is een groter hoofdgebouw op het perceel Cabauwsekade 75 aanvaardbaar binnen de ruimtelijke structuur van het bebouwingslint. Een bouwvlak van maximaal 158m² wordt door de gemeente als ruimtelijk inpasbaar beschouwd. Bij de nieuwbouw van de woning is het bouwvlak in de lengterichting van het perceel gesitueerd. Hierdoor blijft er aan beide zijden van de nieuwe woning voldoende ruimte over voor doorzichten naar het achterliggende open veenweidelandschap. De woning wordt 15 meter in westelijke richting verplaatst en komt daarmee tussen de tegenoverliggende woningen op de percelen Cabauwsekade 74a en 76 te liggen. Net als in de huidige situatie biedt het voorliggende bestemmingsplan de mogelijkheid om bij de woning (vrijstaande) bijgebouwen te realiseren. De mogelijke positionering van bijgebouwen is op de plankaart aangeduid via een bouwaanduiding. Door de aanwezigheid van de bouwaanduiding kunnen de bijgebouwen niet voor de voorgevel van de woning gerealiseerd worden.

In de overgangsgebied tussen de kernen en het landelijk gebied staan de ruimtelijke en functionele kwaliteit centraal. Ruimtelijke plannen in deze gebieden mogen geen negatief effect hebben op de ruimtelijke en functionele kwaliteit van het gebied. De herbouw van een sterk verouderde woning, met behoud van voldoende doorzichten naar het achterliggende open landschap betekent een verbetering van de uitstraling van het perceel en de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Daarbij betekent de verschuiving van de woning in westelijke richting een verbetering de gebruiksmogelijkheden van het perceel en de op het perceel aanwezige woning.

Het bouwplan is ter beoordeling voorgelegd aan de commissie voor ruimtelijke kwaliteit van Lopik. De commissie heeft in haar principe advies van 20 maart 2013 aangegeven dat zij, zowel qua hoofdrichting van de kap als de situering op het erf ten opzichte van het omringende landschap, op welstandsgronden instemmen met het ontwerp.

Zichtlijnen

De appellanten zijn van mening dat gelet op het ontwerp van de woning en het bijgebouw en de plaatsing ten opzichte van elkaar de impact van dit plan wordt onderschat en er forse beperkingen in de doorzichten gaan ontstaan. Appellanten claimen dat onvoldoende is ingegaan op de totaliteit van de bouwwerken in relatie tot de zichtlijnen.

Algemeen

Zoals eerder gezegd is de vaststelling van het bestemmingsplan "Cabauwsekade 75" noodzakelijk voor de verplaatsing en beperkte uitbreiding van het bouwvlak van de woning. De planregels van het geldende bestemmingsplan "Cabauw" voorzien al in de bouw van vrijstaande bijgebouwen.

De wijzigingsbevoegdheid in het geldende bestemmingsplan "Cabauw" maakt het verleggen van het bestaande bouwvlak mogelijk. Het is echter zeer onzeker wat bedoeld wordt met "verleggen". Na de uitspraak van de Raad van State, d.d. 5 december 2012, is het in ieder geval duidelijk dat binnen de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid het bouwvlak niet vergroot mag worden. Maar het is, ondanks dat de wijzigingsbevoegdheid bepaalt dat het bouwvlak op de nieuwe locatie in de lengterichting van het perceel moet worden gesitueerd, niet volledig duidelijk wat de volledige reikwijdte van het begrip "verleggen" is. Dit terwijl het bij het besluit van het college van 8 april 2008 om in principe medewerking te verlenen aan een principeverzoek nooit de bedoeling is geweest om bij nieuwbouw vast te houden aan de bestaande oppervlakte of vorm van het bouwvlak.

In het bestemmingsplan "Cabauw" heeft het plangebied de bestemming "Wonen". De woonfunctie is dus al toegestaan. De nieuwe woning ligt echter buiten het bestaande bouwvlak. In artikel 18, lid 3 van het geldende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het bouwvlak te verleggen.

Hierbij moet wel aan de volgende voorwaarden voldaan worden:

- a. het bouwvlak op de nieuwe locatie dient zodanig te worden ingetekend dat de te bouwen woning in de lengterichting van het perceel wordt gebouwd;
- b. het bouwvlak mag niet meer dan 20 m worden opgeschoven;
- c. de regels van artikel 9 blijven van toepassing op de nieuwe situering van het bouwvlak.

Het voorliggende bestemmingsplan "Cabauwsekade 75" voldoet aan deze voorwaarden. Ondanks dat het plan voldoet is toch besloten geen gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid. Het bouwvlak van de nieuwe woning is namelijk groter dan het bestaande bouwvlak. Vergroting van het bouwvlak valt volgens een uitspraak van de Raad van State, d.d. 5 december 2012, niet meer onder de term "verleggen" en maakt geen onderdeel uit van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Cabauw'. Derhalve en vanwege de onduidelijkheid omtrent de reikwijdte van de term "verleggen" is besloten om voor de locatie een nieuw bestemmingsplan op te stellen.

Doorzicht

Het bestemmingsplan "Cabauwsekade 75" voorziet in een westelijke verschuiving van het bouwvlak met 15 meter. Deze verschuiving voldoet ruimschoots aan het uitgangspunt van maximaal 20 meter zoals is opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid van het geldende bestemmingsplan "Cabauw". Ten opzichte van het eerder vastgestelde plan is de zijwaartse verschuiving van het bouwvlak teruggebracht van 16,5 meter naar 15 meter. Daarmee is ten opzichte van de bestaande situatie geprobeerd het effect op zichtlijnen nog verder te beperken en tegemoet te komen aan mogelijke bezwaren van appellanten.

Voor wat betreft het bijgebouw moet gezegd worden dat het geldende bestemmingsplan "Cabauw" al voorziet in planregels met betrekking tot de situering en oppervlakte van bijgebouwen. Deze regels zijn overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan "Cabauwsekade 75". De initiatiefnemer behoudt dus dezelfde mogelijkheden voor de bouw van een bijgebouw. In het conceptplan dat ten grondslag ligt aan het voorliggende bestemmingsplan "Cabauwsekade 75" is gekozen het bijgebouw schuin achter de woning te situeren. Appellanten moeten in overweging nemen dat de initiatiefnemer op grond van de (geldende) planregels ook de mogelijkheid hebben om het bijgebouw elders op het perceel te realiseren, met mogelijk veel meer consequenties voor het uit- en doorzicht.

In haar principe advies heeft de commissie voor ruimtelijke kwaliteit de situering van het hoofdgebouw heeft beoordeeld en is er ook gekeken naar het bijgebouw en de impact hiervan op de ruimtelijke kwaliteit en zichtlijnen. Zoals aangegeven in de "Nota beantwoording inspraak en vooroverleg" is de volgende passage opgenomen in het advies van de commissie:

"De bestaande woning is bijna op de linker erfgrens gesitueerd terwijl de nieuwbouw een vijftiental meters daar vanaf wordt geplaatst. Door het nieuwe bijgebouw (ook weer met de goede nokrichting) enigszins verschoven links achter de nieuwe woning te plaatsen, ontstaat er een aanvaardbare clustering van bebouwing die zich goed voegt in het bestaande landschappelijke beeld en het bestaande bebouwingsbeeld ter plaatse. Daar waar de woning naar rechts opschuift, ontstaat er bijvoorbeeld links een nieuw doorzicht naar het achterland."

Bij de nieuwbouw van de woning is het bouwvlak in de lengterichting van het perceel gesitueerd. Hierdoor blijft er aan beide zijden van de nieuwe bouwvlak voldoende ruimte over voor doorzichten naar het achterliggende open veenweidelandschap. De woning wordt 15 meter in westelijke richting verplaatst en komt daarmee tussen de tegenoverliggende woningen op de percelen Cabauwsekade 74a en 76 te liggen. Dus niet direct tegenover de bestaande woningen van appellanten.

Het nieuwe bouwvlak ligt op grotere afstand van de Cabauwsekade dan het bestaande bouwvlak. De afstand tussen het bouwvlak van de nieuw te bouwen woning en de woningen van appellanten op de percelen Cabauwsekade 74a en Cabauwsekade 76 bedraagt respectievelijk 29 en 24 meter. De ruime afstand tot de woningen en de situering van het nieuwe bouwvlak tussen de bestaande bebouwing van de percelen Cabauwsekade 74a en Cabauwsekade 76 zorgt er voor dat de privacy en ook het doorzicht gewaarborgd blijven. Daarmee wil de gemeente Lopik niet ontkennen dat het bestaande doorzicht ongewijzigd zal blijven. Met het vastleggen van het bouwvlak is sturing gegeven aan de situering van de hoofdmassa, het voor het door- en uitzicht meest belemmerende object. Daarbij geldt inderdaad de mogelijkheid om buiten het bouwvlak bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde op te richten.

De gemeente Lopik is van oordeel dat het zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de afstand van 24 of 29 meter tussen het nieuwe bouwvlak en de woning op de percelen van appellanten, passend is binnen de bestaande omgeving, aangezien blijkens de kadastrale situatie, deze afstand niet afwijkt van de in de omgeving gangbare afstanden. Naar ons oordeel kan derhalve niet gesproken worden van een situatie die tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat zal leiden. Daarbij heeft de gemeente Lopik in overweging genomen dat uit vaste jurisprudentie blijkt dat uit een bestaand uitzicht geen blijvende rechten kunnen worden ontleend.

Daarbij is ook de karakteristiek van de omliggende omgeving meegewogen. Ook de gemeente Lopik hecht veel belang aan het behoud en waar mogelijk versterken van de landschappelijke en natuurlijke waarden in het buitengebied. Doorzichten naar het achterliggende landschap kunnen een belangrijke rol spelen bij de beleving van het buitengebied. Hoewel het perceel gelegen is in het geldende bestemmingsplan "Cabauw" zijn de direct omliggende percelen agrarische gelegen in het bestemmingsplan Landelijk gebied. In dit bestemmingsplan is een gebiedsbeschrijving opgenomen van de landschappelijke kwaliteiten van verschillende zones in de gemeente Lopik. De omliggende agrarische percelen maken onderdeel uit van zone 1 'Agrarisch gebied met landschappelijke openheid' welke gekenmerkt wordt door landschappelijke openheid, grondgebonden veehouderij en de karakteristieke strokenverkaveling van het oorspronkelijke veenweidelandschap. Het voorliggende bestemmingsplan voor het perceel Cabauwsekade 75, waarbij aan beide zijden van het bouwvlak voor de woning voldoende ruimte (23 en 14 meter tussen bouwvlak en perceelsgrens) over blijft voor doorzichten, is niet in strijd met deze kernkwaliteiten.

Anti-dubbeltelregeling

De appellanten zijn van mening dat de anti-dubbeltelregeling zoals beschreven in artikel 6 niet voldoende duidelijkheid geeft over de mogelijkheid om het bouwvlak voor de woning nogmaals te vergroten. De appellanten zijn van mening dat de formulering aangepast dient te worden, waardoor duidelijk is dat er in de toekomst geen vergroting van het bouwvlak of nieuw te vormen bouwvlak mogelijk is.

Algemeen

Waarschijnlijk is hier enige verwarring ontstaan door het gebruik van de term "dubbeltelling" in onder andere de "Nota beantwoording inspraak en vooroverleg". Deze term is gebruikt om duidelijk te maken dat in het voorliggende bestemmingsplan "Cabauwsekade 75", in artikel 8 lid a onder 1, regels zijn opgenomen om een mogelijke verdere vergroting van het bouwvlak te voorkomen. Vanwege de term "dubbeltelling" verwijzen de appellanten in haar zienswijzen waarschijnlijk naar artikel 6, de anti-dubbeltelregeling. De anti-dubbeltelregeling is echter een standaardregel in het bestemmingsplan. In paragraaf 3.2 van het Besluit ruimtelijke ordening is onder artikel 3.2.4 verplicht gesteld dat de anti-dubbeltelregeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Cabauwsekade 75" in een bestemmingsplan opgenomen dient te worden. Aan de formulering van de anti-dubbeltelregeling kan daarom niets gewijzigd worden.

Vergroting bouwvlak

In het bestemmingsplan wordt de vergroting van het bouwvlak met 10%, uitgaande van een bestaand bouwvlak met een oppervlakte van 144 m², mogelijk gemaakt. Hiervoor is op de plankaart een bouwvlak opgenomen met een oppervlakte van 158m². Om een extra vergroting van dit bouwvlak met nog 10% uit te sluiten bepaald artikel 8 lid a onder 1 van het bestemmingsplan "Cabauwsekade 75" dat de afwijking van maximale en minimale hoogte-, breedte-, oppervlakte- en inhoudsmaten voor bebouwing als opgegeven op de plankaart, danwel omschreven in de voorschriften, niet van toepassing is op bouwvlakken. Na vaststelling van het bestemmingsplan "Cabauwsekade 75" kunnen de initiatiefnemers niet op grond van artikel 8 lid a onder 1, een verzoek doen tot de vergroting van het bouwvlak. Het bestemmingsplan "Cabauwsekade 75" voorziet niet in andere afwijkingsmogelijkheden om het bouwvlak van de woning te vergroten. Dit laat onverlet dat de initiatiefnemers in de toekomst hun woning kunnen vergroten door gebruik te maken van de mogelijkheden van vergunningsvrij bouwen zoals opgenomen in Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Het onder voorwaarden vergunningsvrij bouwen is opgenomen in een algemeen geldend wettelijk kader en staat los van het bestemmingsplan.

Artikel 8 van het bestemmingsplan "Cabauwsekade 75" blijft wel van toepassing op de overige hoogte-, breedte-, oppervlakte en inhoudsmaten anders dan geldend voor bouwvlakken. In de voorschriften en op de plankaart van het bestemmingsplan "Cabauwsekade 75" is namelijk geen, ten opzichte van het bestemmingsplan "Cabauw", afwijkende maatvoering opgenomen. Aan het toepassing geven aan de afwijkingsbevoegdheid zoals genoemd in artikel 8 van het ontwerpbestemmingsplan "Cabauwsekade 75" zijn slechts beperkt verdere afwijkingsregels gekoppeld. Dit is ook al het geval in artikel 17 van het bestemmingsplan "Cabauw". Het is gebruikelijk om in bestemmingsplannen een afwijkingsbevoegdheid van 10% op te nemen om zodoende medewerking te kunnen verlenen aan een beperkte overschrijding van de geldende maatvoering bijvoorbeeld wanneer dit bouwtechnisch noodzakelijk wordt geacht, wenselijk is voor het doelmatig gebruik of passend is binnen de ruimtelijke karakteristiek. Bij het opstellen van een bestemmingsplan kan een gemeente bepalen om verdere regels te stellen aan deze afwijkingsbevoegdheid. In het bestemmingsplan "Cabauwsekade 75" is, met uitzondering van de beperking voor de verdere uitbreiding van het bouwvlak, dezelfde afwijkingsbevoegdheid opgenomen als in het bestemmingsplan "Cabauw".

Peilhoogte

Het bepalen van de peilhoogte maakt geen onderdeel uit van de ruimtelijke procedure. De peilhoogte wordt vastgesteld bij de verlening van een omgevingsvergunning op basis van het bestemmingsplan. Op grond van het bestemmingsplan "Cabauw" wordt het peil niet specifiek nader bepaald maar de bouw- en goot-hoogte wordt wel bepaald vanaf dat punt tot het peil. In het voorliggende bestemmingsplan "Cabauwsekade 75" is daarom onder artikel 1.17 een algemeen gebruikelijke begripsomschrijving van peilhoogte opgenomen.

Voorafgaand aan de bestemmingsplan hebben initiatiefnemer en gemeente meerder keren geprobeerd om met appellanten in overleg te treden. Daarbij hebben wij als gemeente gepleit om de appellanten, uiteraard ook mede gelet op de voorgeschiedenis, in een zo vroeg mogelijk stadium bij de nieuwe plannen te betrekken. Hoewel de peilhoogte geen onderdeel is van de ruimtelijke procedure waren wij voornemens om eerst gezamenlijk een peilhoogte vaststellen zodat deze in het vervolg van de procedure geen onderdeel van discussie zou zijn. Na overleg met de initiatiefnemers hebben wij de appellanten uitgenodigd voor overleg. De appellanten hebben echter nooit gebruikt gemaakt van onze uitnodigingen tot overleg. Vervolgens zijn de appellanten op 7 maart 2013 (kenmerk 13.03022) schriftelijk op de hoogte gebracht van ons standpunt. In onze brief van 4 april 2013 (kenmerk 13.04783) en in de "Nota van beantwoording inspraak en vooroverleg" is dit standpunt nogmaals herhaald. In onze brieven zijn de appellanten herhaaldelijk uitgenodigd om ons standpunt te aanzien van de peilhoogte en het aangepaste bouwplan te bespreken. Ook toen hebben appellanten geen gebruik gemaakt van onze uitnodiging tot overleg.

De appellanten geven aan ons standpunt ten aanzien van de peilhoogte niet te kunnen plaatsen ten opzichte van een eerder ingenomen standpunt. Ons standpunt zou innerlijk tegenstrijdig zijn en inhoudelijk te weerleggen zijn. In de zienswijze hebben de appellanten dit standpunt niet verder onderbouwd. Wij hadden hier graag voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure over in gesprek gegaan. Maar zoals gezegd hebben de appellanten nooit gebruik gemaakt van onze uitnodigingen tot overleg.

Afsluiting

De appellanten sluiten de zienswijze af door de objectiviteit van de gemeente in twijfel te trekken. Dit naar aanleiding van een volgens de appellanten onjuiste onderbouwing (berekening) van de oppervlakte van het bestaande bouwvlak. Het is echter wat ongenueanceerd om te zeggen dat de eerdere berekening onjuist is.

Omdat het geldende bestemmingsplan "Cabauw" voor 2008 in procedure is geweest gelden daarvoor nog de standaarden van de oude Wet op de ruimtelijke ordening en is de analoge kaart bepalend. Zoals wij richting appellanten aangegeven hebben in onze brief van 7 maart 2013, kenmerk 13.03675, is het meten van een analoge kaart is niet exact nauwkeurig waardoor verschillende partijen door kleine meetverschillen op uiteenlopende oppervlaktes kunnen uitkomen. Zo ook de appellanten, de initiatiefnemer en de gemeente. De initiatiefnemer en gemeente hebben analoog gemeten en kwamen op een oppervlakte van 160m² uit. De appellanten en hun adviseur hebben digitaal gemeten en kwamen uit op 142m².

Na uitspraak van de Raad van State, d.d. 5 december 2012, heeft de gemeente, in overleg met de initiatiefnemer, het adviesbureau dat het oorspronkelijke bestemmingsplan "Cabauw" heeft opgesteld, gevraagd een digitale meting laten uit te voeren van het bestaande bouwvlak. Dit adviesbureau heeft aangegeven dat op de digitale verbeelding het bouwvlak een oppervlakte heeft van 144,1m². In overleg met de initiatiefnemer is afgesproken dat, ondanks dat bij dit bestemmingsplan de analoge kaart leidend is, de uitkomst van de digitale meting wordt aangehouden. Dit om verdere discussie over de oppervlakte van het bestaande bouwvlak te voorkomen en als reactie op mogelijke bezwaren van appellanten. De oppervlakte van het nieuwe bouwvlak is ten opzichte van het eerder vastgestelde plan met 18m² verkleind (van 176m² naar 158m²). Deze verkleining wordt door ons mede gezien als handreiking richting appellanten en als mogelijke tegemoetkoming aan hun bezwaren. De oppervlakte van het (bestaande) bouwvlak, de peilhoogte en het terugbrengen van de westelijke verschuiving van het bouwvlak (15 meter ipv 16,5) hadden wij graag voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure met de appellanten besproken. Appellanten hebben zelf besloten niet met ons in gesprek te gaan. Wij hebben daarom moeten besluiten de procedure voort te zetten en een besluit te nemen.

Bijlage I: Zienswijze

3SRPKS 405652537

kopie naar
Raad 21/8
✓

Aantekenen

Aan:

College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Lopik
Gemeenteraad van de gemeente Lopik

Postbus 50
3410 CB LOPIK

Tevens: Per telefax 0348-551588

Betreft: Zienswijzen bestemmingsplan Cabauwsekade 75

 GEMEENTE LOPIK	Ingekomen 13.12874		
	Case nr. 612.00901		
d.d. 21 AUG 2013			
ORG	NW	ROB	☒
Advies		t.k.n.	
B&W			
Burg.			
Raad			

Geacht college,

Langs deze weg willen we onze zienswijzen kenbaar maken tav het voorliggend ontwerp bestemmingsplan Cabauwsekade 75.

Wij zijn van mening dat het voorliggende bestemmingsplan niet zorgvuldig is voorbereid en niet voorzien is van een draagkrachtige motivering. Geconcludeerd moet worden dat geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Er is tevens onvoldoende rekening gehouden met onze belangen. Wij zullen dit nader toelichten.

Bebouwd oppervlak

Het nieuwe bestemmingsplan wordt noodzakelijk geacht om naast verleggen ook beperkt vergroten van het bouwvlak mogelijk te maken.

De gemeente draagt geen nieuwe argumenten voor de vergroting met 10% aan, slechts dat het ruimtelijk inpasbaar wordt geacht. Dit wordt vervolgens toegepast op zowel de oppervlaktematen van het bouwvlak (woning) als tevens te realiseren bijgebouw. Zo blijkt uit de eerdere toelichting van uw gemeente.

Analoog hieraan wordt de 10% afwijking eveneens onterecht toegepast op de overige maatvoeringen zoals verwoord in artikel 8 van het voorliggende ontwerp bestemmingsplan. Een deugdelijke motivering voor vergroting van het bouwvlak en overige maatvoeringen ontbreekt aldus. Het voorgaande klemmt temeer omdat uw gemeente bij de Raad van State ten onrechte heeft voorgehouden dat wij uitgingen van verkeerde maatvoeringen, terwijl wij juist een deskundigenadvies hebben voorgelegd. Daarbij komt dat van een vrij recent bestemmingsplan wordt afgeweken/afwijkend invulling wordt gegeven. Dit vereist een extra motivering die ontbreekt.

Zichtlijnen

In artikel 2.2 geeft u aan dat “aan beide zijden van de nieuwe woning voldoende ruimte over (blijft) voor doorzichten naar het achterliggende open veenweidelandschap”

Gezien de massaliteit van de woning en het bijgebouw en plaatsing ten opzichte van elkaar (zie figuur bij artikel 2.2) zijn wij van mening dat de impact hiervan danig onderschat wordt en er forse beperkingen in de doorzichten gaan ontstaan. Door uw gemeente is niet, althans onvoldoende gemotiveerd ingegaan op de totaliteit van de bouwwerken in relatie tot de zichtlijnen.

Anti-dubbeltelregeling.

De formulering van artikel 6 laat in onze ogen onduidelijkheid bestaan tav de mogelijkheid tot vergroten van het bouwvlak. Wij zijn van mening dat de formulering aangepast dient te worden, waardoor duidelijk is dat er in de toekomst geen vergroting van het bouwvlak of nieuw te vormen bouwvlak mogelijk is. Uw gemeente dient nader toe te lichten welke uitgangspunten nu precies zijn gehanteerd. Dit mede in relatie tot afwijkingsmogelijkheden die in het bestemmingsplan zijn verwoord. Is uw gemeente van mening dat in dit geval door vergunninghouder tevens een beroep op de afwijkingsmogelijkheden kan worden gedaan? Graag een nadere toelichting op dit punt.

Peilhoogte

Wij kunnen het nu ingenomen standpunt omtrent de peilhoogte niet plaatsen ten opzichte van het eerder ingenomen standpunt en in uw brief dd 15.02.2012 verwoord.

U geeft aan af te zien van de oorspronkelijk (en voor ons acceptabele) voorgestelde peilhoogte van -742mm NAP en dit met liefst 18 cm te verhogen tot -560mm NAP. Dit houdt een verhoging ten opzichte van de huidige bebouwing in van maar liefst 40 cm.

Peilhoogte -742mm NAP is gelijk aan aangrenzend perceel 73. U geeft in uw beantwoording inspraak- en vooroverlegreacties dd 09/07/2013 onder kenmerk 13.10456 een aantal argumenten om hiervan af te zien, welke innerlijk tegenstrijdig en inhoudelijk te weerleggen zijn.

U geeft tevens aan dat het perceel uitsluitend gedeeltelijk zal worden opgehoogd. Hierdoor gaat alsnog het idee van een terp ontstaan en lijkt het dat de vereiste maatvoeringen van artikel 4.4 door middel van een kunstgreep worden omzeild.

Geconcludeerd moet worden dat er ons inziens geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

We begrijpen dat initiatiefnemers graag wensen te bouwen. Dit mag echter niet ten koste gaan van de zorgvuldigheid.

In de eerste bestemmingsplanprocedure hadden wij grote twijfels over de gehanteerde grootte van het bouwvlak. Ik wijs er nogmaals op dat wij destijds met een deskundigenrapport de onjuistheid hiervan hebben onderbouwd. De gemeente heeft dit destijds ter zijde geschoven en met een eigen, naar nu blijkt zelfs onjuiste, onderbouwing getracht te weerleggen. Deze voorgeschiedenis veroorzaakt twijfel ten aanzien van de objectiviteit van de gemeente in de standpuntinname inzake het huidig voorliggende ontwerp bestemmingsplan.

Conclusie

Wij zijn van mening dat het ontwerp wijzigingsplan niet zorgvuldig is voorbereid en niet is voorzien van een draagkrachtige motivering. Bovendien is de motivering innerlijk tegenstrijdig. Er is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening. Bovendien is onvoldoende rekening gehouden met onze belangen.

Wij verzoeken u daarom het ontwerp wijzigingsplan aan te passen op basis van de door ons naar voren gebrachte zienswijzen.

Lopik, 19 augustus 2013



Mw N. Heuts



Dhr P.Y.H. Hollands



Dhr H.A. Geurts



Mw Y.G.M. Geurts-
van Baaren

Bijlage II: Reacties overlegpartners

Gemeente Lopik
Postbus 50
3410 CB LOPIK

DATUM 22 juli 2013
ZAAKKENMERK Z-GRO_OBP-2013-3959
NUMMER 80E7C80A
UW BRIEF VAN 16 juli 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 ontwerpbestemmingsplan
Cabauwsekade 75

Geacht college,

In uw e-mail van 16 juli 2013 heeft u ons laten weten dat het ontwerp van het bestemmingsplan "Cabauwsekade 75" met ingang van 17 juli 2013 gedurende zes weken ter inzage ligt. U heeft hiermee voldaan aan artikel 3.8, lid 1 sub b van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

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

Joost Broeke

Van: watertoets@hdsr.nl
Verzonden: dinsdag 30 juli 2013 13:58
Aan: Joost Broeke
Onderwerp: Betr.: Ontwerpbestemmingsplan Cabauwsekade 75 te Lopik, kern Cabauw

Beste Joost Broeke,

Op 14 mei jl heeft het waterschap positief gereageerd op het voorontwerp. Ik zie geen reden om een zienswijze in te dienen.

Met vriendelijke groet,
Dries Schuwer
Tel. (030) 634 5890
Adviseur watertoetsproces

Werkzaam op: ma-di-wo



Email: watertoets@hdsr.nl
Adres: Postbus 550, 3990 GJ HOUTEN
Bezoekadres: Poldermolen 2

Start watertoetsproces: Ga naar www.dewatertoets.nl

Meer informatie: www.hdsr.nl/watertoets

Geo data downloaden en inzien: <http://tinyurl.com/HDSR-waterGEOdata>

>>> Joost Broeke<Joost.Broeke@lopik.nl> 16-7-2013 11:19 >>>

Geachte heer, mevrouw,

Per mail van 8 mei 2013 hebben wij u in de gelegenheid gesteld uw vooroverlegreacties in het kader van artikel 3.1.1. Bro op het bestemmingsplan "Cabauwsekade 75" te Lopik, kern Cabauw, kenbaar te maken. Via deze mail maken wij u er op attent dat het ontwerpbestemmingsplan vanaf 17 juli 2013 tot en met 27 augustus 2013 ter inzage ligt. U kunt het ontwerpbestemmingsplan raadplegen via www.lopik.nl of www.ruimtelijkeplannen.nl.

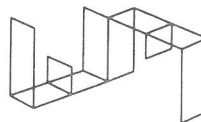
NL.IMRO.0331.04Cabauwsekade75-ON01

Gemeentelijke website.

http://mapguide2.gisnet.nl/sites/groenedriehoek/lopik/index_cabauwsekade75_ontwerp.php

Voor meer informatie over het ontwerpbestemmingsplan kunt u contact opnemen met de heer J. Broeke, via telefoonnummer (0348) 559892. Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Bijlage III: advies welstandscommissie (commissie voor ruimtelijke kwaliteit)



Aan het gemeentebestuur van Lopik
Postbus 50
3410 CB LOPIK

Datum : 20-3-2013
Dossiernummer : LOP10-0124-E3
Gemeentenummer : s11.02812 / J. Broeke
Betreft : principe welstandsadvies
opr. woning
Cabauwsekade 75
LOPIK

		13.04593
GEMEENTE LOPIK		Case nr. S11.02812
d.d. 22 MRT 2013		
ERG	INW	ROB ☒
	Advies	t.k.n.
INW		
ERG		

Geacht college,

In aansluiting op ons schrijven d.d. 21 december 2010 en 1 november 2011 berichten wij u hierbij het volgende:

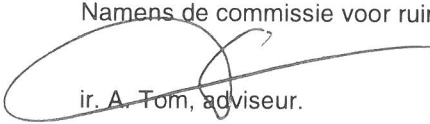
Het plan is thans op onderdelen aangepast. De oppervlakte van de woning is teruggebracht van 176 m2 tot 158 m2.

Met betrekking tot dit gewijzigde principe-plan kunnen wij u het volgende melden.
Het eerder reeds op hoofdlijnen goedgekeurde plan is in de nieuwe versie verkleind/versoberd. Ook is de woning enigszins naar links teruggeschoven ten opzichte van de bestaande te amoveren woning.

Zowel qua hoofdrichting van de kap als de situering op het erf ten opzichte van het omringende landschap, kunnen wij op welstandsgronden (i.c. de welstandsnota) instemmen met het voorliggende ontwerp. De bestaande woning is bijna op de linker erfgrens gesitueerd terwijl de nieuwbouw een vijftiental meters daar vanaf wordt geplaatst. Door het nieuwe bijgebouw (ook weer met de goede nokrichting) enigszins verschoven links achter de nieuwe woning te plaatsen, ontstaat er een aanvaardbare clustering van bebouwing die zich goed voegt in het bestaande landschappelijke beeld en het bestaande bebouwingsbeeld ter plaatse. Daar waar de woning naar rechts opschuift, ontstaat er bijvoorbeeld links een nieuw doorzicht naar het achterland.

We wijzen u er op dat dit een **principe welstandsadvies** en dus nog geen definitief welstandsadvies betreft.

Namens de commissie voor ruimtelijke kwaliteit van Lopik,


ir. A. Tom, adviseur.