



GEMEENTE
LOPIK

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

**Bestemmingsplan “Cabauwsekade 75”.
Voorontwerp.**

Gemeente Lopik
Behoort bij collegebesluit 13.10456, d.d. 9 juli 2013

Toelichting op de nota van beantwoording inspraak- en overlegreacties Voorontwerpbestemmingsplan “Cabauwsekade 75”

Op 15 mei 2013 is het voorontwerpbestemmingsplan “Cabauwsekade 75” voor inspraak ter inzage gelegd. Het plan heeft in het gemeentehuis van Lopik ter inzage gelegen en was te vinden op de gemeentelijke website en www.ruimtelijkeplannen.nl. 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, de Gasunie, Vitens en de VRU geïnformeerd.

De inspraakprocedure, welke geen juridisch onderdeel is van de bestemmingsplanprocedure, is bedoeld om in de voorbereidingsfase knelpunten te signaleren. Gedurende de termijn van ter inzage legging hebben wij één inspraakreactie ontvangen (zie bijlage I). Ook hebben twee overleginstanties, te weten Provincie Utrecht en Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden van de gelegenheid gebruik gemaakt om te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan (zie bijlage II). De vooroverlegpartners hebben geen aanleiding gezien tot het maken van opmerkingen.

In deze Nota geeft het college van burgemeester en wethouders formeel antwoord op de ontvangen inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan. Tevens wordt aangegeven of er naar aanleiding van de reactie veranderingen dienen te worden doorgevoerd in het bestemmingsplan.

Naast de overleg- en inspraakreacties zijn er ook naar aanleiding van ambtshalve aanvullingen, wijzigingen aangebracht aan het voorontwerpbestemmingsplan. Alle wijzigingen worden in de “Staat van Wijzigingen” besproken.

Met de beantwoording van de inspraak- en overlegreacties en 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.

Inspraakreactie

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 inspraakreactie

Insprekers zijn woonachtig op de percelen Cabauwsekade 74a en 76, direct gelegen tegenover het plangebied. De insprekers zijn van mening dat het doorzicht vanuit hun woningen ernstig zal worden aangetast. Daarbij zijn de insprekers bezorgd over de toename van het bebouwd oppervlak van de woning plus bijgebouwen en de bouw- en peilhoogte van de nieuwe woning. Tevens wijzen de insprekers op enkele, volgens hen, aanwezige onvolkomenheden in het voorontwerpbestemmingsplan "Cabauwsekade 75". Bij de beantwoording van de inspraakreactie houden wij de opbouw en nummering aan zoals deze is gebruikt in de inspraakreactie.

Onderdeel 1: Toelichting

Ad 1.1.

In alinea 2 van paragraaf 1.1. van het voorontwerpbestemmingsplan staat vermeld dat: "Omdat in de huidige situatie het bouwvlak bijna direct om de bestaande bebouwing ligt is het niet zonder meer mogelijk de woning elders op het perceel te realiseren. Er is derhalve besloten een nieuw bestemmingsplan op te stellen". Insprekers achten dit een vreemde argumentering omdat het bestemmingsplan "Cabauw" voorziet in het verschuiven van het bouwvlak.

Daarmee doelen de insprekers op de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 18.3 van het geldende bestemmingsplan "Cabauw". De wijzigingsbevoegdheid 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 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 paragraaf 3.3.3. van het voorontwerpbestemmingsplan Cabauwsekade 75 is het volgende opgenomen:

In het geldende bestemming heeft het plangebied de bestemming 'Wonen'. De woonfunctie is dus al toegestaan. De nieuwe woning ligt echter buiten het bestaande bouwvlak. Nu is in artikel 18, lid 3 van het geldende bestemmingsplan wel 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 lengerichting 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.*

Onderhavig plan 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 bouwvlak van de bestaande woning. 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 is besloten om voor de locatie een nieuw bestemmingsplan op te stellen.

In deze paragraaf wordt dus wel uitgelegd waarom het voorliggende plan niet voldoet aan de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 18.3 van de het bestemmingsplan "Cabauw". Om de leesbaarheid van de toelichting te verbeteren zal ook in paragraaf 1.1. deze uitleg opgenomen worden.

Ad 2.2. en 3.3.3.

De insprekers zijn verbaasd over het gemak waarmee het bouwvlak met 10% is vergroot en vragen zich af wat nu exact de grondslag en motivering is voor deze uitbreiding. Daarbij betogen de insprekers dat de lage bebouwingsgraad op het perceel het gevolg is van de woonbestemming die het hele perceel Cabauwsekade 75 heeft gekregen bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Cabauw". Voor vaststelling van dit plan maakte het perceel onderdeel uit van het bestemmingsplan "Buitengebied".

Daarbij gaan de insprekers er waarschijnlijk van uit dat de bebouwingsdichtheid op het perceel Cabauwsekade 75 bepaald moet worden aan de hand van de oppervlakte van de gronden die in het bestemmingsplan "Buitengebied" een woonbestemming hadden. De bebouwingsdichtheid is echter niet direct afhankelijk van de bestemming, maar afhankelijk van de bebouwingmogelijkheden die per bestemming worden gegeven. Voor de vaststelling van het bestemmingsplan "Cabauw" was het perceel Cabauwsekade 75, kadastraal bekend als gemeente Lopik, sectie G, nummers 967 en 968 al eigendom van één eigenaar en vormden beide nummers gezamenlijk één erf.

De gronden waren gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied" en hadden twee bestemmingen, deels een woonbestemming (EO) en deels een agrarische bestemming (AA en AC). Op de gronden met de woonbestemming mocht binnen het aangegeven bouwvlak, welke vergelijkbaar is met het bouwvlak opgenomen in het bestemmingsplan "Cabauw", één woning opgericht worden en konden er bij de woning bijgebouwen opgericht worden met een gezamenlijke grondoppervlakte van maximaal 50m² mits niet meer dan 60% van het bijbehorend erf werd bebouwd. Gronden met de bestemming "Agrarische doeleinden, klasse A (AA)" konden niet bebouwd worden. Gronden met de bestemming "Agrarische doeleinden, klasse C (AC)" waren bestemd voor agrarische bedrijfsvoering met daartoe behorende bedrijfsbebouwing. Omdat de gronden met de bestemming AC behorende bij het perceel Cabauwsekade 75 geen onderdeel waren van een agrarische bedrijfsvoering kon er op deze gronden niet gebouwd worden. De bouwmogelijkheden zijn in het bestemmingsplan "Cabauw" zijn daarmee feitelijk vergelijkbaar met de bouwmogelijkheden in daarvoor geldende bestemmingsplan "Buitengebied". De vaststelling van bestemmingsplan "Cabauw" heeft dus niet gezorgd voor een lagere bebouwingsdichtheid op het perceel Cabauwsekade 75, kadastraal bekend als gemeente Lopik, sectie G, nummers 967 en 968. Het bestemmingsplan "Cabauw" voorziet op deze gronden immers in vergelijkbare bouwmogelijkheden. De vaststelling van het bestemmingsplan "Cabauw" heeft er wel toe geleid dat bijgebouwen nu gebouwd mogen worden op gronden die voorheen een agrarische bestemming hadden.



Cabauwsekade 2001, 2007 en 2013

In paragraaf 2.2 van het voorliggende 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, is 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 bebouwingslint. Voor de volledigheid wordt de ruimtelijke afweging zoals opgenomen in paragraaf 2.2. hier 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 geven 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.

Dubbeltelling?

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 dubbeltelling te voorkomen schrijft artikel 8 lid a onder 1 van het voorontwerpbestemmingsplan "Cabauwsekade 75" voor 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 nogmaals op grond van artikel 8 onder a, een verzoek doen tot de vergroting van het bouwvlak. Daarmee is "dubbeltelling", zoals hier bedoeld; het twee keer verlenen van dezelfde vrijstelling, voorkomen. 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 voorontwerpbestemmingsplan "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. In deze gevallen kan er dus nooit sprake zijn van "dubbeltelling" oftewel het twee keer verlenen van dezelfde vrijstelling. Aan het toepassing geven aan de afwijkingsbevoegdheid zoals genoemd in artikel 8 van het voorontwerpbestemmingsplan "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 voorontwerpbestemmingsplan "Cabauwsekade 75" is, met uitzondering van de beperking voor de verdere uitbreiding van het bouwvlak, dezelfde afwijkingsbevoegdheid opgenomen als in het bestemmingsplan "Cabauw".

Welstand

De insprekers vragen zich af of de commissie voor ruimtelijke kwaliteit in haar principe advies alleen de situering van het hoofdgebouw heeft beoordeeld of dat er ook is gekeken naar het bijgebouw en de impact hiervan op de ruimtelijke kwaliteit en zichtlijnen. In het advies van de commissie is de volgende passage opgenomen:

"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."

Uit het bovenstaande kan opgemaakt worden dat de commissie voor ruimtelijke kwaliteit in haar principe advies rekening heeft gehouden met de situering van het bijgebouw en de zichtlijnen.

Ad 4.2

De insprekers vragen zich af of er onder het nieuw te bouwen bijgebouw een kelder wordt gerealiseerd. In het voorlopig ontwerp is inderdaad een kelder opgenomen. In paragraaf 4.2 van de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan "Cabauwsekade 75" is opgenomen dat de geplande werkzaamheden binnen de "beschermingszone" zijn gesitueerd. Uit artikel 3.5 de Keur zou blijken dat in deze zone het aanleggen van een kelder niet vergunningplichtig is voor zover het een waterkering betreft. In het geval er grondwater moet worden onttrokken, moeten de werkzaamheden worden goedgekeurd door het Hoogheemraadschap. Er dient in dat geval een melding te worden gedaan van de geplande werkzaamheden.

Per brief van d.d. 14 mei 2013 (kenmerk 639511) heeft het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden positief geadviseerd op het plan. De reactie van het Hoogheemraadschap is opgenomen in bijlage II van deze nota. De herziening van het bestemmingsplan is voornamelijk bedoeld voor het verplaatsen en vergroten van het bouwvlak van de woning. Het bouwen van een bijgebouw is niet in strijd met het geldende bestemmingsplan "Cabauw". Daarom is in paragraaf 4.2, de waterparagraaf, voornamelijk gericht op het verplaatsen en vergroten van de woning. Naar aanleiding van de inspraakreactie zal paragraaf 4.2. nogmaals voorgelegd worden aan het Hoogheemraadschap. Omdat eerder in paragraaf 4.2. beschreven wordt dat er geen kelder wordt gebouwd behoeft de waterparagraaf wellicht een tekstuele aanpassing. Het al dan niet bouwen van een kelder onder het bijgebouw heeft in ieder geval geen gevolgen voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

Onderdeel 2: Regels

Algemeen

De insprekers vragen zich af of er voor een juiste beoordeling van het bouwplan geen exactere tekeningen vereist zijn. Bij het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan "Cabauwsekade 75" zijn de regels van het bestemmingsplan "Cabauw" overgenomen. Na vaststelling van het bestemmingsplan "Cabauwsekade 75" zullen de initiatiefnemers een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning moeten indienen. Deze aanvraag zal moeten voldoen aan de regels opgenomen in het bestemmingsplan. Dan zal aan de hand van de bouwtekeningen exacte beoordeling plaats vinden.

Ad 1.17

De insprekers verbazen zich dat er in artikel 1.17 geen uitspraak gedaan wordt over de peilhoogte op dit perceel. Gezien eerdere onduidelijkheden verzoeken zij het college een standpunt in te nemen over de peilhoogte. De insprekers geven daarbij aan dat hun standpunt ten aanzien van de peilhoogte bij ons bekend is.

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 goothoogte wordt wel bepaald vanaf dat punt tot het peil. In het voorontwerpbestemmingsplan "Cabauwsekade 75" is daarom onder artikel 1.17 een algemeen gebruikelijke begripsomschrijving van peilhoogte opgenomen.

Rekening houdend met deze algemeen gebruikelijke begripsomschrijving is op een eerder verzoek van de initiatiefnemers, ambtelijk gereageerd dat een peilverhoging voor nieuwe woning van 68 cm ten opzichte van het peil van de bestaande woning te veel is. Naar aanleiding van dit verzoek heeft ons college op 13 maart 2012 besloten de peilhoogte van de nieuw te bouwen woning te bepalen op de peilhoogte van de direct naastgelegen woning (Cabauwsekade 73) en vast te leggen op -742 mm NAP. Dit besluit hebben wij kenbaar gemaakt aan de insprekers via een brief van 15 maart 2012.

Door een eerdere uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State naar aanleiding van het vastgestelde wijzigingsplan hebben wij geen omgevingsvergunning kunnen verlenen en geen definitief besluit over de peilhoogte kunnen nemen waartegen de insprekers, maar ook de initiatiefnemers, bezwaar hebben kunnen maken. Wel hebben de initiatiefnemers, na meerdere keren overleg, een bezwaarschrift ingediend tegen ons besluit van 13 maart 2012.

Tijdens een overleg met de initiatiefnemers van 14 februari 2013, ter voorbereiding op deze bestemmingsplanprocedure, is het bezwaarschrift van de initiatiefnemers ten aanzien van ons besluit van 13 maart 2012 besproken. Dit bezwaarschrift is ondermeer voorzien van meetgegevens. De initiatiefnemer pleit in het bezwaarschrift voor een verhoging van de peilhoogte tot -460mm NAP, 700mm onder de hoogte van de weg (Cabauwsekade) welke gelegen is op een hoogte van +340mm NAP. Naar aanleiding van het bezwaarschrift hebben wij aangegeven te kunnen instemmen met een maximale verhoging van het peil van een nieuwe woning tot -560mm NAP. Een verhoging van 40 cm ten opzichte van het peil van de bestaande woning.

Vervolgens was het onze bedoeling om dit besluit het aangepaste bouwplan te bespreken met de insprekers. Daarbij hebben wij als gemeente gepleit om de insprekers, 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 insprekers uitgenodigd voor overleg. De insprekers hebben echter nooit gebruikt gemaakt van onze uitnodigingen tot overleg. Vervolgens zijn de insprekers 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) is dit standpunt nogmaals herhaald. In beide brieven zijn de insprekers nogmaals uitgenodigd om ons standpunt te aanzien van de peilhoogte en het aangepaste bouwplan te bespreken.

Deze peilhoogte wordt definitief vastgesteld bij de verlening van een omgevingsvergunning. Bij het bepalen van deze peilhoogte hebben wij, met inachtneming van het bezwaarschrift van de initiatiefnemers, onder andere het volgende in overweging genomen dat:

1. een verhoging van de peilhoogte nodig is om ten behoeve van het op- en afrijden van het perceel een verantwoord hoogteverschil tussen het perceel Cabauwsekade 75 en de Cabauwsekade (dijk) te realiseren. Dat verschil bedraagt nu circa 1,30 meter en wordt door de verhoging teruggebracht naar 90 centimeter;
2. de bestaande woningen op de omliggende percelen aan de zuidzijde van de Cabauwsekade een hogere peilhoogte hebben dan de bestaande woning op het perceel Cabauwsekade 75;
3. een verhoging van de peilhoogte de uitstraling van de nieuwe woning verbetert ten opzichte van de woningen in de omliggende omgeving;
4. uit een meting van de initiatiefnemers blijkt dat de peilhoogte van de weg (Cabauwsekade), ter plaatse van de in- en uitrit van de Cabauwsekade 75, 11 centimeter hoger is dan de peilhoogte ter plaatse van in- en uitrit van het perceel Cabauwsekade 73. Deze woning was als uitgangspunt genomen bij ons besluit van 13 maart 2012. Daarbij komt dat de beoogde nieuwe woning op grotere afstand van de Cabauwsekade is gelegen dan de woning op het perceel Cabauwsekade 73;
5. het perceel uitsluitend gedeeltelijk zal worden opgehoogd en voorzien zal worden van lage beschoeiingen met een natuurlijke afwerking;
6. de initiatiefnemers door een verhoging van de peilhoogte tevens in de gelegenheid wordt gesteld om daglicht openingen te realiseren ten behoeve van de in de nieuwbouw beoogde kelder.

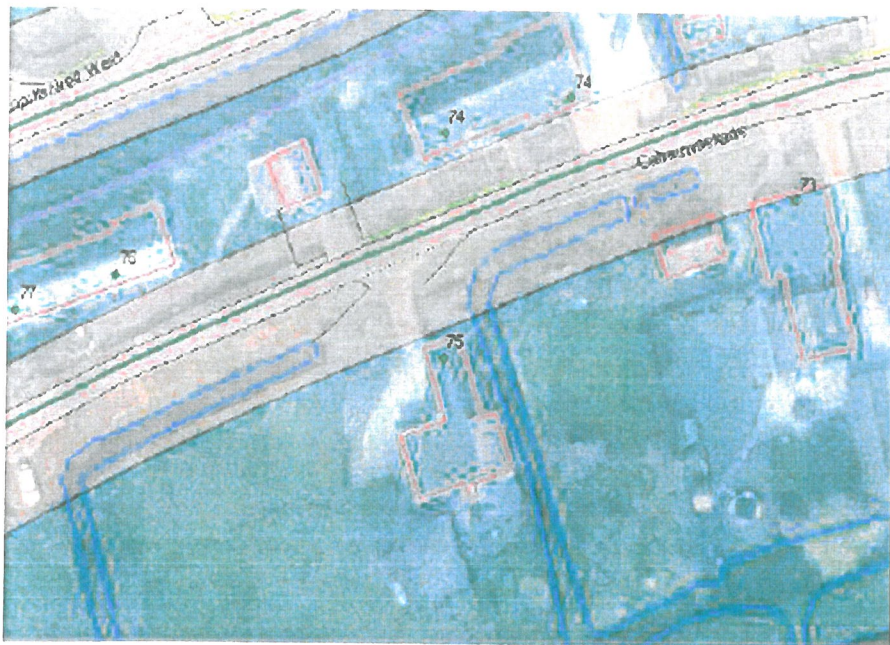
Ad 4.2.2

Zoals hiervoor aangegeven zijn bij het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan "Cabauwsekade 75" de regels van het bestemmingsplan "Cabauw" overgenomen. Dus ook de bepaling dat bij een perceeloppervlakte van meer dan 250m² het gezamenlijk oppervlak aan bijgebouwen 65m² mag bedragen. Ook de algemene afwijkingsbevoegdheid van 10% is overgenomen uit het bestemmingsplan "Cabauw". Zoals eerder gezegd is het 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. De gemeente heeft de mogelijkheid om aan deze afwijkingsbevoegdheid voorwaarden te stellen. In het bestemmingsplan "Cabauw" zijn slechts beperkt voorwaarden gesteld. Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal getoetst moeten worden of aan deze voorwaarden is voldaan. De insprekers vragen zich af of de maximale breedte van een vrijstaand bijgebouw niet vastgelegd dient te worden. Bij het opstellen van de regels zijn de regels van het bestemmingsplan "Cabauw" overgenomen. Op die manier blijven voor het perceel Cabauwsekade 75 dezelfde regels gelden als voor de overige percelen, waaronder die van de insprekers, die gelegen zijn in het plangebied van het bestemmingsplan "Cabauw". Er is geen enkele aanleiding om in afwijking van het bestemmingsplan "Cabauw" een maximale breedte voor bijgebouwen op te nemen.

Ad 5

In het geldende bestemmingsplan "Cabauw" is de dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering" te breed opgenomen. Op de plankaart hoeft alleen de "waterstaatswerkzone" te worden opgenomen. De "beschermingszone" hoeft niet te worden bestemd. De "waterstaatswerkzone" is op de afbeelding in paragraaf 4.2 van de toelichting in het rood weergegeven. Voor de volledigheid is de afbeelding hieronder nogmaals opgenomen.

Ook de dubbelbestemming in het eerder opgestelde wijzigingsplan is breder dan nodig. Bij het eerdere wijzigingsplan was het niet mogelijk om de dubbelbestemming "Water - Waterkering" aan te passen omdat de wijziging van deze dubbelbestemming geen onderdeel uit maakt van de wijzigingsbevoegdheid. Bij het herzien van een bestemmingsplan is dit wel mogelijk. In het voorontwerpbestemmingsplan "Cabauwsekade 75" is de breedte van de dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering" juist opgenomen. Per brief van d.d. 14 mei 2013 (kenmerk 639511) heeft het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden positief geadviseerd op het plan. In de mail van 24 juni 2013 heeft het Hoogheemraadschap nogmaals bevestigd dat de dubbelbestemming "Water – Waterkering" correct is opgenomen. De reacties van het Hoogheemraadschap zijn opgenomen in bijlage II van deze nota.



Ad 6 en 8

Voor de beantwoording van dit deel van de inspraakreactie verwijzen wij naar onze beantwoording in Onderdeel 1: Toelichting, bij ad 2.2 en 3.3.3, onder het kopje *Dubbeltelling?*

Ad 8d

In artikel 4.2.2 worden een goot- en nokhoogte van 3 en 5 meter boven peil gehanteerd. Volgens de insprekers lijkt er geen grondslag te zijn voor dit artikel, temeer er nog geen uitspraak over het peil is gedaan. Aan de hand van de begripsomschrijving in artikel 1.17 en de wijze van meten zoals opgenomen in artikel 2 van het voorontwerpbestemmingsplan "Cabauwsekade 75" kunnen de goot- en nokhoogte bepaald worden. Voor wat betreft ons standpunt ten aanzien van de peilhoogte verwijzen wij naar de eerdere beantwoording in Onderdeel 2: Regels onder ad 1.17.

Ad 9

De insprekers vragen zich af waarom er geen termijn gehanteerd is waarbinnen de bouw afgerond moet zijn en waarbinnen de bestaande woning gesloopt moet zijn. Dergelijke termijnen worden niet opgenomen in een wijzigings- of bestemmingsplan. Bij het wijzigingsplan in een overeenkomst opgesteld. In deze overeenkomst was opgenomen dat de bestaande woning binnen drie maanden na gereedkoming van de nieuw te bouwen woning werd gesloopt doch uiterlijk binnen twee jaar na aanvang van de bouw van de nieuwe woning. Voorafgaand aan het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan "Cabauwsekade 75" zal er een vervangende overeenkomst afgesloten worden waarin deze afspraak opnieuw is opgenomen.

Bijlage I: Inspraakreactie

Gemeente Lopik, College van B&W
T.a.v dhr J.M.E. Broeke
Postbus 50
3410 CB Lopik

per telefax: 0348-55 15 88

Lopik, 11-6-2013

Geacht college,

langs deze weg willen we graag gebruik maken van de geboden mogelijkheid tot een schriftelijke inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan Cabauwsekade 75.

De ter inzage liggende stukken zijn te verdelen in

- 1) het door SRO opgestelde bestemmingsplan Cabauwsekade 75 te Lopik en
- 2) de Planregels bestemmingsplan Cabauwsekade 75 te Lopik.

Nav de stukken hebben we de volgende vragen en opmerkingen:

T.a.v. onderdeel 1)

Ad 1.1:

Alinea 2 geeft een wat vreemde argumentering: omdat in de huidige situatie het bouwvlak bijna direct om de bestaande bebouwing ligt is het niet zonder meer mogelijk de woning elders op het perceel te realiseren. Er is derhalve besloten een nieuw bestemmingsplan op te stellen.

Verschuiving van het bouwvlak kan toch ook in het geldende bestemmingsplan Cabauw?

Ad 2.2 en 3.3.3

Het nieuwe bouwvlak heeft een oppervlakte van maximaal 158 m² en wordt 15 m verschoven.

Er wordt uitgegaan van een huidig bouwvlak van 144 m², wat overeenkomt met de eerder door ons aangeleverde metingen.

Vanwege de lage bebouwingsgraad van het perceel wordt 10% vergroting ruimtelijk inpasbaar geacht. De lage bebouwing komt echter omdat oorspronkelijk slechts een klein gedeelte van het perceel de bestemming wonen had. Dit is in 2008 bij wijziging van het oude bestemmingsplan aangepast, waardoor de huidige lage bebouwingsgraad is ontstaan.

Reden van het nieuwe bestemmingsplan is dat vergroting van het bouwvlak, volgens een uitspraak van de Raad van State dd 5 december 2012, niet onder de term verleggen valt en derhalve geen onderdeel uitmaakt van de wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan Cabauw.

Wij zijn verbaasd over het gemak waarmee het College 10% uitbreiding toestaat. Wat is nu exact de grondslag en motivering voor deze uitbreiding?

		Ingekomen
		13.09134
GEMEENTE LOPIK		Case nr. 513.01013
d.d. 13 JUN 2013		
ORG	INW	ROB ☒
Advies		t.k.n.
B&W		
Burg.		
Raad		

Eenzijds wordt door het college gesteld dat gebruik is gemaakt van de afwijkingsbevoegdheid van artikel 17 van het vigerend plan en dat de mogelijkheid van een dubbeltelling (extra vergroting met 10%) is uitgesloten.

Waar staat de bepaling waarmee de dubbeltelling wordt uitgesloten?

Hoe wordt voorkomen dat uitbreiding met een ander percentage dan 10% gebeurt?

Anderzijds stelt het college dat de afwijkingsbevoegdheid van artikel 8 van het vigerend plan (om andere maten toe te passen) van toepassing blijft.

Dit vergt een nadere toelichting. Wordt hiermee het verbod van de dubbeltelling niet omzeild?

Dient er geen bepaling opgenomen te worden dat artikel 8 uitgesloten wordt?

Wat is verder de argumentatie dat een bijgebouw ook vergroot mag worden in afwijking van de geldende regelgeving?

Heeft de commissie voor ruimtelijke kwaliteit van Lopik in haar principe advies dd 20.03.2013 alleen de situering van het hoofdgebouw beoordeeld of is er ook gekeken naar het bijgebouw en de impact hiervan op de ruimtelijke kwaliteit en zichtlijnen?

Ad 4.2

Onder de nieuwbouw wordt geen kelder gerealiseerd.

Hoe zit dit tav het bijgebouw? In de schets is in het bijgebouw een trap getekend.

Onduidelijk of die omhoog of omlaag leidt.

T.a.v. onderdeel 2)

Algemeen:

Zijn om een juiste beoordeling te maken exactere tekeningen vereist tav goothoogte etc?

Ad 1.17

Er wordt geen uitspraak gedaan over hoe de peilhoogte op dit perceel bepaald wordt. Gezien eerdere onduidelijkheden, verzoeken wij het College een standpunt in te nemen over de peilhoogte. Ons standpunt is u bekend

Ad 4.2.2

Voor een perceeloppervlakte meer dan 250 m2 wordt het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen etc op ten hoogste 65 m2 gesteld. Ook hier wordt weer met 10% vergroot.

Dit vergt nadere motivering.

De maximaal toegestane breedte van een vrijstaand bijgebouw wordt nergens omschreven.

Dient de maximale breedte van een vrijstaand bijgebouw niet vastgelegd te worden?

Ad 5

Op de nieuwe plankaart is het gebied bestemd voor "Waterstaat-Waterkering" fors verkleind tov de eerdere plankaart.

Wat is de reden van deze verkleining?

Ad 6 en 8

Analoog aan onderdeel 1, lid 2.2 en 3.3.3, betwijfelen we of verdere uitbreiding van het bouwvlak boven 158 m2 hiernée voldoende voorkomt wordt.

Ad 8d

In 4.2.2 worden goot- resp nokhoogte van 3 en 5 meter boven peil gehanteerd.

Dit artikel lijkt deze bodem hieronder weg te slaan, temeer er nog geen uitspraak over peil is gedaan.

Ad 9

In tegenstelling tot het eerste plan is geen termijn gehanteerd waarbinnen de bouw afgerond moet zijn en waarbinnen de bestaande bebouwing gesloopt moet zijn.

Dienen deze termijnen niet alsnog gesteld en opgenomen te worden in het nieuwe bestemmingsplan?

Algemeen:

De gemeente heeft in een eerder stadium aangegeven het liefst in 1 keer de hele procedure te vatten.

Dient er dan niet ook nu reeds meer duidelijkheid te komen ten peil alsmede exactere tekeningen van hoofdbouw maar ook bijgebouw?

Conclusie

We zijn verheugd om te constateren dat het huidige bouwvlak alsnog blijkt te voldoen aan de eerder door ons verstrekte metingen. Het is jammer dat er destijds niet reeds gehoor aan is gegeven.

Gelet de eerdere onzorgvuldigheden willen wij de gemeente verzoeken nu extra zorgvuldigheid te betrachten en zullen we deze brief ook aan de gemeenteraad doen toekomen. Het nu ter inzage liggende voorontwerpbestemmingsplan laat in onze ogen nog teveel ruimte voor onduidelijkheden, die we bovenstaand aan u hebben voorgelegd.

Wij gaan er van uit dat in het definitieve ontwerpbestemmingsplan met deze inspraakreacties rekening gehouden wordt en zien uw schriftelijke reactie graag tegemoet.

Lopik, 11-6-2013

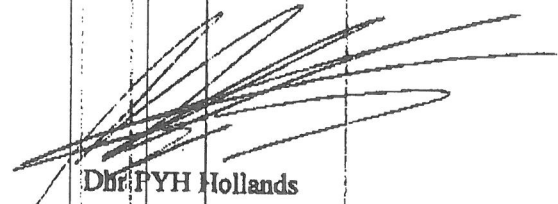
Mw Y.G.M. Geurts-van Baaren



Dhr H.A. Geurts



Mw N. Heuts



Dhr P.Y.H. Hollands

Bijlage II: Vooroverlegreacties

Gemeente Lopik
Postbus 50
3410 CB LOPIK

DATUM 22 mei 2013
ZAAKENMERK Z-GRO_VBP-2013-2175
NUMMER 80E435B5
UW BRIEF VAN 8 mei 2013
UW NUMMER -
BIJLAGE(N)) -

TEAM GRO
REFERENTIE de heer G.A. de Mello
DOORKIESNUMMER 030-2583732
FAXr 030-2583139
E-MAILADRES Gilbert.de.Mello@Provincie-Utrecht.nl
ONDERWERP Reactie voorontwerpbestemmingsplan
Cabauwsekade 75

Geacht college,

Op 8 mei 2013 heeft u ons laten weten dat het voorontwerpbestemmingsplan "Cabauwsekade 75" ter inzage ligt. U heeft ons daarbij verzocht om u te laten weten of wij op- en/of aanmerkingen hebben op dit voorontwerpbestemmingsplan.

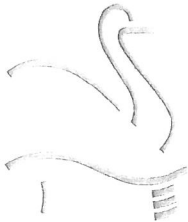
Het voorliggende bestemmingsplan geeft mij geen aanleiding opmerkingen te plaatsen in het kader van het provinciaal belang zoals dat is opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013.

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



HOOGHEEMRAADSCHAP
DE STICHTSE
RIJNLANDEN

veilige dijken • droge voeten • schoon water

Gemeente Lopik
De heer Broeke
Postbus 50
3410 CB LOPIK

		ingekomen 13.07217
GEMEENTE LOPIK		Case nr.
d.d. 15 MEI 2013		
ORG		ROB ☒
	Advies	I.k.n.
B&W		
Burg.		
Raad		

Datum
14 mei 2013

Contactpersoon
ir. A.T.F. Schuwer

Doorkiesnummer
(030) 634 58 90

Uw brief d.d.
8 mei 2013

Uw kenmerk

Ons kenmerk
639511

Onderwerp
Wateradvies voorontwerpbestemmingsplan
Cabauwsekade 75 te Lopik

Bijlage(n)
--

Geachte heer Broeke,

U hebt ons, in het kader van het overleg artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, het voorontwerpbestemmingsplan 'Cabauwsekade 75 te Lopik' gestuurd. In het proces van de watertoets voor ruimtelijke plannen wordt in dit stadium een wateradvies van de waterbeheerder verlangd. In deze brief geven wij u ons advies.

Onze conclusie

Wij adviseren positief over het plan. Het voldoet namelijk aan onze belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan. In het kort gaat het om:

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

Daarnaast zijn onze opmerkingen uit ons wateradvies van 2011 verwerkt in het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan.

Tot slot

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

Hebt u nog vragen, dan kunt u contact opnemen met de heer Schuwer. U kunt hem bereiken via telefoonnummer (030) 634 58 90 of e-mail watertoets@hdsr.nl.

Met vriendelijke groet,
Dijkgraaf en hoogheemraden,
namens hen,


ir. C.J.M. van Vliet

hoofd afdeling Planvorming & Advies

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

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

Joost Broeke

Onderwerp: FW: Betr.: Vooroverleg Artikel 3.1.1. Bro bestemmingsplan Cabauwsekade 75 te Lopik (Uw kenmer 639511)

Van: watertoets@hdsr.nl [mailto:watertoets@hdsr.nl]

Verzonden: maandag 24 juni 2013 09:23

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]

Onderwerp: Betr.: Vooroverleg Artikel 3.1.1. Bro bestemmingsplan Cabauwsekade 75 te Lopik (Uw kenmer 639511)

Geachte heer Broeke,

Op de plankaart hoeft alleen de 'waterstaatswerkzone' (kernzone) te worden opgenomen. De beschermingszone hoeft niet te worden bestemd. De nu opgenomen breedte van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' is juist. De dubbelbestemming in het eerder opgenomen wijzigingsplan is breder dan nodig is.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Tel. [REDACTED]

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>

Staat van wijzigingen

Inleiding

In de "Staat van wijzigingen" zijn de wijzigingen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen.

Toelichting

Nr.		Wijziging	
1.	Toelichting	Naar aanleiding van de inspraakreactie wordt in paragraaf 1.1. de keuze voor een bestemmingsplan verduidelijkt.	Inspraakreactie
2	Toelichting	Naar aanleiding van de inspraakreactie wordt paragraaf 4.2 in overleg met het Hoogheemraadschap mogelijk tekstueel aangepast.	Inspraakreactie
3	Toelichting	In paragraaf 6.1 wordt verwezen naar artikel 3.1.6 lid 1 Wro. Dit moet artikel 3.1.6. lid 1 Bro zijn.	Ambtshalve wijziging.
4	Regels	In artikel 4.3 wordt verwezen naar artikel 5 lid 2. Dit moet zijn artikel 4 lid 2.	Ambtshalve wijziging.
5	Regels	In artikel 8 lid d wordt voor de volledigheid een verwijzing naar artikel 4.2.2 opgenomen.	Ambtshalve wijziging.
6	Regels	In artikel 9.2 onder b staat per abuis een verwijzing naar "onder 1". Dit zal aangepast worden in 9.2 onder a.	Ambtshalve wijziging.