



GEMEENTE
LOPIK

Nota van zienswijzen

Inclusief Staat van wijzigingen
Bestemmingsplan Lopik Oost
NL.IMRO.0331.05Lopikoost-ON02
31 Maart 2020

Lopik Oost

Gemeente Lopik
Raadhuisplein 1
Postbus 50
3410 CB LOPIK

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Zienswijze 1.....	4
Zienswijze 2.....	46
Zienswijze 3.....	48
Zienswijze 4.....	59
Staat van (ambtshalve) wijzigingen	68
Bijlage I : Verbeelding fasering bouwontwikkeling.....	70

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Lopik Oost" heeft, in combinatie met een ontwerpbesluit hogere grenswaarden en een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling, van 9 oktober 2019 tot en met 19 november 2019 voor een ieder ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. In de voorliggende Nota van Zienswijzen zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.

Tijdens de terinzagelegging is een viertal zienswijzen ingediend. Bij de beantwoording van de zienswijzen is aangegeven of een zienswijze leidt tot een aanpassing van het (ontwerp)bestemmingsplan. Naast aanpassingen als gevolg van zienswijzen, is ook een aantal ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd. Een overzicht van deze wijzigingen is opgenomen achterin deze nota, de zogenoemde Nota van Wijzigingen.

Zienswijze 1

Datum van ontvangst en kenmerk gemeente

14 november 2019 – 0331548931

1.1

Reclamant heeft tijdens de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan een inspraakreactie en een ondersteunend document ingediend. Het bevoegd gezag heeft bij de beantwoording van de inspraakreactie een samenvatting van die reactie weergegeven en is niet expliciet op het document ingegaan. Reclamant is het hiermee niet eens en eist dat de inspraakreactie letterlijk wordt opgenomen in de Nota van Zienswijzen.

Beantwoording zienswijze

Gelijk zoals reclamant opmerkt, is in de Nota van Inspraak en vooroverleg een samenvatting van de inspraakreactie van reclamant opgenomen en is aangegeven hoe met het ondersteunende document is omgegaan. Met de samenvatting van de inspraakreactie is duidelijk gemaakt op welke (hoofd)punten die reactie zich richtte en konden concrete antwoorden worden gegeven. Het samenvatten van inspraakreacties en zienswijzen is verder heel gebruikelijk en in overeenstemming met het recht, conform vaste jurisprudentie van de Raad van State. Oftewel, het is toegestaan om zienswijzen samen te vatten. De opmerkingen die reclamant in het ondersteunend document heeft gemaakt, komen in deze nota vanaf 1.14 aan de orde.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.2

Reclamant betreurt het wegvallen van het vrije uitzicht, de toename van leef ritmes in de directe omgeving, de afname van rust en de vermindering van de privacy. Reclamant verwacht dat de invulling van de overgangszone op voorhand wordt vastgesteld.

Beantwoording zienswijze

De ontwikkeling van Lopik Oost heeft, gelijk zoals reclamant opmerkt, zeker invloed op het huidige (vrije) uitzicht van reclamant en het gebruik van de gronden. De rust van het landelijk gebied maakt immers plaats voor een nieuwe woonbuurt. Omdat deze uitbreiding van Lopik, aan de oostzijde van de huidige kern, voorziet in een grote behoefte aan nieuwe woningen en past binnen de geldende beleidskaders, de ontwikkeling maakt bijvoorbeeld deel uit van de gesloten Woondeal voor de regio, achten wij het wenselijk en aanvaardbaar om deze ontwikkeling te bestemmen. Het algemene belang van voldoende woningbouw weegt voor ons dan ook zwaarder dan het individuele belang dat reclamant heeft bij behoud van vrij uitzicht en rust. Daarbij merken wij op dat in Nederland geen recht op vrij uitzicht bestaat, terwijl de afstand van de woning van reclamant tot de bestemming Wonen meer dan 30 meter bedraagt, met daartussen groen en water. Gelet op die afstand en de aan te leggen overgangszone is de mogelijke inbreuk op de privacy van reclamant marginaal en voor ons aanvaardbaar.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.3

Reclamanten merken op dat zij niet, althans onvoldoende betrokken zijn geweest bij de herijking van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (hierna: PRS) in 2016. Gesteld wordt dat de gemeente de inwoners van Lopik had moeten informeren, zeker in de fase van de herijking in 2016, te meer omdat de gemeente in het voorgaande proces een actieve rol heeft betekend.

Beantwoording zienswijze

De herijking van de PRS in 2016 maakt geen deel uit van (de procedure voor) het (ontwerp)bestemmingsplan Lopik Oost. Bovendien is de gemeente Lopik geen bevoegd gezag ten aanzien van provinciale structuurvisies en verordeningen. Anders dan reclamant lijkt te veronderstellen, bestond voor de gemeente Lopik dan ook geen verplichting om haar inwoners over de herijking van 2016 te informeren.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.4

Reclamant stelt dat de provincie Utrecht nog niet ingestemd heeft met het toevoegen van 86 woningen, bovenop het bestaande contingent van 40 woningen. Daarbij merkt hij op dat de gemeente een groot risico neemt met de constructie van een ontheffingsmogelijkheid voor de extra 86 woningen en dat hij en de overige omwonenden in de tussengelegen periode – zeker indien dit gaat over een langere termijn - niet uit willen kijken op een grote bouwput.

Beantwoording zienswijze

Het voorontwerpbestemmingsplan Lopik Oost is in het kader van het wettelijk vooroverleg voorgelegd aan het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht. In de overlegreactie van de provincie is aangegeven dat het rechtstreeks toestaan van 126 woningen op basis van de vigerende PRS en de Provinciale Ruimtelijke Verordening (nog) niet is toegestaan, maar dat de vaststelling van de nieuwe structuurvisie en verordening zijn voorzien in 2020 en dat daar meer ruimte geboden zal worden voor woningbouw in Lopik Oost. Eén en ander sluit aan op de gesloten Woondeal tussen het Rijk, de provincie en de regio, waarin is aangegeven dat Lopik Oost een wenselijke ontwikkeling is om in de woonwensen te kunnen voorzien en de benodigde woningbouwproductie mogelijk te kunnen maken.

Omdat die extra ruimte op voorhand niet met zekerheid te stellen is, heeft de provincie voorgesteld om in artikel 6.3.1 onder b van de regels van het bestemmingsplan het woord "of" door het woord "en" te vervangen. Hierdoor hoeft het bestemmingsplan niet aangepast te worden om gebruik te kunnen maken van de ruimte die in de nieuwe structuurvisie en verordening gecreëerd zal worden. Wij hebben dit voorstel overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan en tot die tijd ziet het plan op het realiseren van maximaal 40 woningen. Zodoende is het plan in overeenstemming met het provinciaal beleid.

Dat de komende jaren sprake zal zijn van een bouwterrein is tenslotte inherent aan de voorgenomen ontwikkeling van een nieuwe woonbuurt. Het zicht op een (grote) bouwput kan beperkt worden door een spoedige realisatie van de overgangszone. Waarschijnlijk zullen de graafwerkzaamheden voor het toekomstige water in de overgangszone vrij snel worden uitgevoerd, aan het begin van het project, terwijl de daadwerkelijke inrichting wordt afgestemd op en mede afhankelijk is van het geschikte plantseizoen.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.5

Reclamant stelt dat met dit plan voorbij wordt gegaan aan de voorkeur van de provincie Utrecht om geen nieuwe bouwlocaties tot ontwikkeling te brengen in gebieden waar de draagkracht van de bodem wellicht niet toereikend is.

Reclamant betwijfelt de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling, onder meer met betrekking tot tijd en geld. Aanvullend vraagt reclamant in hoeveel fasen de geplande ophoging zal worden aangebracht en welke planning ten aanzien van deze werkzaamheden wordt verwacht. Ten slotte vraagt reclamant de zandophoging afgedekt kan worden (al dan niet met vrijgekomen bovengrond) om verstuiving te voorkomen.

Beantwoording zienswijze

In de PRS van de provincie Utrecht wordt, gelijk zoals reclamant aangeeft, aandacht gevraagd voor optimaal en duurzaam gebruik van ondergronden. Indien na een integrale afweging een functie wordt ontwikkeld die risico's oplevert voor het bodem- en/of watersysteem, vraagt de provincie aandacht voor de benodigde voorzorgsmaatregelen waardoor het systeem blijft functioneren. Hoewel de provincie een voorkeur heeft met betrekking tot het gebruik van gronden, in verhouding tot de ter plaatse bestaande bodemkwaliteit, is geen sprake van een harde eis en is het uitgangspunt dat de bodem- en watersystemen moeten kunnen blijven functioneren. Daarbij dient te worden opgemerkt dat de locatie in de PRV een beleidsarme herijking is ten opzichte van de voorgaande PRV. De gronden die wij nu aanduiden als Lopik Oost waren reeds in de PRV uit 2004 aangewezen als ontwikkellocatie voor woningbouw. Ten behoeve van het bestemmingsplan Lopik Oost is een geotechnische analyse uitgevoerd. In die analyse is een aantal maatregelen opgenomen die ervoor zorgen dat het plangebied ontwikkeld kan worden. Het bestemmingsplan is verder getoetst aan het van toepassing zijnde beleid en de regelgeving, waaronder de Wet bodembescherming, de Waterwet, de PRV en het gemeentelijk beleid. Bij het toetsen aan deze wet- en regelgeving is gebleken dat het plan past binnen de gestelde kaders en (financieel) uitvoerbaar is. Bij de verdere uitwerking van het plan ten behoeve van de omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' en voorafgaand aan de ontwikkeling zal ten slotte de draagkracht van de bodem op woningniveau worden meegenomen. De ophoging ten behoeve van de bodemzetting zal in twee fasen worden uitgevoerd. Vanzelfsprekend vindt die ophoging plaats voorafgaand aan de bouw van Lopik Oost, een precieze planning kan echter nog niet gegeven worden. In een daartoe te verlenen vergunning zal worden opgenomen dat verstuiving van zand zoveel mogelijk moet worden voorkomen. Dat zou wellicht kunnen door de zandophoging af te dekken met bovengrond, zoals reclamant voorstelt.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.6

Reclamant stelt voor, om tegemoet te komen aan het thema 'Wonen waar de zon opkomt', de woningrij die grenst aan de bestaande kernrand, zo ver mogelijk naar achteren te plaatsen en zo laag mogelijk te houden. Daarbij wordt een maximale goot- en bouwhoogte van 3 meter respectievelijk 6 meter voorgesteld. Gevraagd wordt tevens welk stedenbouwkundig plan wordt bedoeld.

Beantwoording zienswijze

Het thema "Wonen waar de zon op komt" is een titel die de ontwikkelaar aan het nieuw te realiseren programma heeft gegeven, het thema is niet van toepassing op de bestaande bebouwing, waaronder de woning van reclamant. Niettemin, wij hebben de stedenbouwkundige uitgangspunten (zie hoofdstuk 2 van de plantoelichting) opnieuw bekeken in verband met de door reclamant gestelde impact van de ontwikkeling op de bestaande kernrand. Wij stellen vast dat de grens van de bouwvlakken in het bestemmingsplan Lopik Oost, nabij de bestaande kernrand, liggen op een afstand van 30 meter of meer. Daarnaast geldt een maximum bouwhoogte van 11 meter, met dien verstande dat als gevolg van de inspraakreacties het plan is aangepast en de twee westelijk gelegen woonvelden zijn voorzien van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – levensloopbestendig', waardoor een maximum goot- en bouwhoogte van 4 respectievelijk 9 meter geldt.

Op basis van die afstand en de gegeven bouw mogelijkheden, die voorzien in grondgebonden woningen, verwachten wij nauwelijks tot geen impact op de bezonning van de percelen ten westen van de bestaande kernrand. Wij zien dan ook geen aanleiding om tegemoet te komen aan het verzoek van reclamant om de woningen verder naar achteren te plaatsen en de goot- en bouwhoogte(n) aan te passen.

Conclusie

Wij stellen u voor om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.7

Reclamant merkt op dat niet is ingegaan op de inspraakreactie over het bestemmingsplan Kern Lopik, namelijk dat de begrenzing onjuist is ingetekend. Reclamant stelt verder dat een ruime overgangszone gemaakt moet worden door een brede waterstrook met groene eilanden, die niet openbaar toegankelijk zijn, om rust en privacy te bieden op de bestaande percelen. Dit zou geborgd moeten worden in de plankaart en bijbehorende regels, zoals dit zou zijn afgesproken met de klankbordgroep.

Beantwoording zienswijze

Het bestemmingsplan Lopik Oost overlapt enkele gronden die reeds waren opgenomen in het bestemmingsplan Kern Lopik, teneinde de beoogde ontsluiting van het plangebied via de Zamenhoflaan mogelijk te maken. Er staat niets aan in de weg om die gronden van een enigszins gewijzigde bestemming te voorzien, de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan is met het plan genoegzaam aangetoond.

Op de verbeelding van het plan Lopik Oost zijn voor een strook van 20 tot 40 meter breed, ten oosten van de bestaande kernrandzone, de bestemmingen Groen en Water opgenomen. Die bestemmingen voorzien in de beoogde overgangszone en maken vrijwel geen bebouwing mogelijk. Daarmee komt het plan tegemoet aan de wensen van reclamant. Zoals in de Nota van Inspraak is aangegeven, zou het niet publiekelijk toegankelijk stellen van deze gronden leiden tot een aantasting van het beoogde gebruik. Uitgegaan kan worden van een redelijk extensief gebruik, bijvoorbeeld voor het uitlaten van honden of om te hardlopen. Van een inbreuk op de privacy zal geen sprake zijn, verwezen wordt ook naar onze reactie onder 1.2. Tot slot is van belang dat het al dan niet publiekelijk toegankelijk stellen niet door middel van een bestemmingsplan kan worden geregeld.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.8

Reclamant stelt dat de waarde van zijn woning en het woongenot zal verminderen ten gevolge van het voorliggende bestemmingsplan. Naar de mening van reclamant zal deze schade zich uiten in de vorm van het verdwijnen van het uitzicht op landelijke gronden, de privacy en rust ter plaatse en het woongenot.

Beantwoording zienswijze

Na vaststelling van het bestemmingsplan Lopik Oost bestaat voor degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt, als gevolg van het bestemmingsplan, de mogelijkheid om een verzoek tot tegemoetkoming van planschade in te dienen. Verwezen wordt naar de bepalingen van Afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Eventueel te vergoeden planschade doet geen afbreuk aan de (financiële) uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Informatie over een dergelijk verzoek is onder meer te vinden op de gemeentelijke website.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.9

Reclamant verwacht dat voorafgaand aan de voorbereidende activiteiten, zoals het voorbelasten van de bouwgrond en het bouwrijp maken van de planlocatie, een nulmeting wordt gedaan bij alle aangrenzende woningen, zodat in een later stadium eventuele schade ten gevolge van de werkzaamheden kan worden geïnventariseerd.

Reclamant doet verder het verzoek de gemaakte afspraken met betrekking tot het uitvoeren van nulmetingen in het bestemmingsplan te verwerken.

Beantwoording zienswijze

Zoals reeds in de Nota van Inspraak is vermeld, zal de initiatiefnemer voorafgaand aan de grond- en heiwerkzaamheden in het plangebied een nulmeting bij de aangrenzende woningen uitvoeren. Tijdens het bouwrijp maken en de bouwwerkzaamheden worden vervolgmetingen uitgevoerd.

Verder merken wij op dat de afspraken over nulmetingen en monitoring niet kunnen worden opgenomen in het bestemmingsplan. Bovendien zijn zaken als bijvoorbeeld geleden schade ten gevolge van een bouwontwikkeling reeds voldoende geregeld via algemene wet- en regelgeving, waardoor er bovendien geen noodzaak is om hier in enigerlei andere wijze in te voorzien.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.10

Reclamant stelt dat het onacceptabel is dat de nieuw te bouwen woonwijk via één weg, via de Zamenhoflaan/Europalaan/N210 zal worden ontsloten. Naar mening van reclamant is de verkeersveiligheid in geval van calamiteiten, maar ook ten gevolge van het extra verkeer, onvoldoende gewaarborgd.

Reclamant neemt het de gemeente kwalijk dat hij in de stukken behorend bij het bestemmingsplan niets terug kan lezen over het alternatief dat hij heeft voorgesteld: een parallelweg ten noorden van de M.A. Reinaldaweg in combinatie met een rotonde ter hoogte van het bestaande kruispunt M.A. Reinaldaweg/Europalaan.

Beantwoording zienswijze

Ten behoeve van het bestemmingsplan Lopik Oost is uitvoerig verkeersonderzoek gedaan door een daartoe deskundig bureau. In dat onderzoek zijn de afwikkeling van het verkeer en de verkeerssituatie in het algemeen beoordeeld. Uit de verschillende scenario's is de voorgestelde ontsluiting via de Zamenhoflaan als geschikt naar voren gekomen. De ontsluiting voldoet onder meer aan de eisen die het CROW stelt aan soortgelijke ontwikkelingen. Daarmee is voldaan aan de gemeentelijke onderzoeksplicht en is tevens voldoende gemotiveerd waarom andere alternatieven niet verder beoordeeld hoeven te worden.

Aanvullend merken wij nog op dat uit het verkeersonderzoek blijkt dat er voldoende ruimte is voor de afwikkeling van regulier verkeer en dat ook in geval van calamiteiten voldoende ontsluitingsmogelijkheden zijn. De intensiteit van verkeersbewegingen op de Zamenhoflaan, de kruising tussen de Zamenhoflaan en de Europalaan en de kruising tussen de Europalaan en de N210 zal door de ontwikkeling van dit plan toenemen, maar de gevolgen daarvan mogen op basis van de handreikingen van de CROW als aanvaardbaar worden gekwalificeerd. Eén en ander is ook opgenomen in paragraaf 4.13 van de plantoelichting.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.11

Reclamant stelt dat het onacceptabel is dat het bouwverkeer via de Zamenhoflaan ontsloten moet worden. Gesteld wordt dat de verkeersveiligheid zwaar op de proef wordt gesteld door het bouwverkeer in combinatie met het woonverkeer ter plaatse. Reclamant vreest schade aan de bestaande woningen als gevolg van zwaar bouwtransport.

Reclamant vindt verder dat de alternatieve ontsluiting van het bouwverkeer in het bestemmingsplan geborgd moet worden. Verzocht wordt om inzage in verslagen en andere documentatie waaruit blijkt dat overleggen zijn gepleegd met het provinciale bestuur ten aanzien van dit aspect. Daarnaast wil reclamant dat ten aanzien van dit onderwerp een paragraaf in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt opgenomen, waarin hetgeen is besproken met de klankbordgroep wordt beschreven en bovendien de regeling van het bouwverkeer wordt beschreven.

Beantwoording zienswijze

De aansluiting van een bouwweg op de N210 is een activiteit waarvoor toestemming gevraagd moet worden aan de provincie Utrecht. De ontwikkelaar heeft nog steeds de intentie om het bouwverkeer via de N210 te laten ontsluiten en werkt momenteel aan de voorbereiding van een hiertoe in te dienen vergunningaanvraag. Zekerheid over deze ontsluiting kan helaas niet worden gegeven, aangezien de provincie eerst toestemming dient te verlenen. De gemeente Lopik ondersteunt de voorgestelde ontsluiting van het bouwverkeer op de N210. Ambtelijk is dan ook verzocht om een tijdelijke ontsluiting op de N210 ten behoeve van het bouwverkeer.

Zoals in de reactie onder 1.9 is aangegeven vindt voorafgaand aan de werkzaamheden een nulmeting plaats bij de bestaande woningen; eventuele schade wordt daardoor (sneller) inzichtelijk en hiervoor staat -indien nodig- een traject via het algemene aansprakelijkheidsrecht open. Voor de volledigheid merken wij op dat de ontsluiting van het bouwverkeer tijdelijk van aard is en betrekking heeft op de planuitvoering. Het is niet gebruikelijk en voor dit plan ook niet nodig om hiervoor in het plan een regeling op te nemen.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.12

Reclamant merkt op dat het college van burgemeester en wethouders voornemens is om een besluit hogere grenswaarden te nemen ten behoeve van zes bouwvlakken waar niet wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde in het kader van de Wet geluidhinder. Reclamant is van mening dat het bevoegd gezag (gezamenlijk met de provincie) maatregelen moet nemen waarbij beperkingen van de geluidsbelasting bij de bron worden opgelegd.

Beantwoording zienswijze

Ten behoeve van het bestemmingsplan Lopik Oost is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In paragraaf 4.3.1 van dat onderzoek zijn de mogelijke bronmaatregelen beoordeeld. Daaruit blijkt dat het vervangen van het wegdek van de M.A. Reinaldaweg door zogenaamd stil asfalt thans geen haalbare optie is. Voorts is in paragraaf 4.3.2 van dat onderzoek beoordeeld of en welke overdrachtsmaatregelen getroffen kunnen worden. Geconcludeerd is dat het niet mogelijk of wenselijk is om bron- en/of overdrachtsmaatregelen te treffen, terwijl de berekende waarden van het wegverkeerslawaaï toelaatbaar zijn door middel van het vaststellen van hogere waarden. Zodoende kunnen wij die hogere grenswaarden vaststellen.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.13

Reclamant mist een integrale afweging bij de verschillende partijen op de onderdelen verkeer en geluid. Reclamant stelt dat in het bestemmingsplan Lopik Oost geen rekening is gehouden met het ontwerpbestemmingsplan voor het MOB-complex Jaarsveld.

Beantwoording zienswijze

Reclamant heeft dit punt reeds ingebracht als inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan. Mede naar aanleiding van die inspraakreactie is een aanvullend onderzoek naar de verkeerssituatie toegevoegd, waarbij de gevolgen zijn berekend bij cumulatie van de bestaande situatie van de kern Lopik, de ontwikkelingen van Lopik Oost en het ontwerpbestemmingsplan voor het MOB-complex Jaarsveld ("Mobiliteitstoets MOB-complex Jaarsveld te Lopik", d.d. 28 december 2019). Uit dit onderzoek is gebleken dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van de uitvoerbaarheid van de ontwikkelingen van Lopik Oost en het MOB-complex. Weliswaar zal het drukker worden op het kruispunt, doch dit zal niet structureel tot filevorming leiden.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.14

Reclamant vraagt of de gemeente Lopik een ambtelijke kwaliteitstoets heeft uitgevoerd voor de plandocumenten. Reclamant betwijfelt of één en ander voldoende is getoetst gelet op de hoeveelheid opmerkingen.

Beantwoording zienswijze

De gemeente Lopik heeft het extern opgestelde ontwerpbestemmingsplan Lopik Oost en de daarbij behorende onderzoeken wel degelijk getoetst, hieraan hoeft niet te worden getwijfeld.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.15

Reclamant merkt op dat het plan van aanpak, de fasering en de planning van de ontwikkeling niet is opgenomen in het bestemmingsplan.

Beantwoording zienswijze

Reclamant merkt terecht op dat de fasering en de planning van de ontwikkeling niet zijn opgenomen in het bestemmingsplan Lopik Oost. Niettemin, in paragraaf 1.4 van de plantoelichting is wel aangegeven dat het plan Lopik Oost globaal van opzet is en een directe bouwtitel bevat voor de geraamde regionale behoefte aan woningen in de komende 20 jaar. Tevens is toegelicht dat, als onderdeel van de experimentstatus op grond van de Crisis- en herstelwet, bewust gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid om van een planperiode van 20 jaar uit te gaan. Vanwege een mogelijk lange ontwikkelperiode van Lopik Oost en de daarbij behorende exploitatie, wordt een plantermijn tot 2040 noodzakelijk geacht.

Aanvullend hierop merken wij op dat, gelijk zoals dat in de plantoelichting is beschreven, met het plan uitnodigingsplanologie wordt bedreven en dat het opnemen van een eventuele fasering hieraan afbreuk zou kunnen doen. De inzet van de ontwikkelaar is vooralsnog om vanuit het noord(west)en fasegewijs naar het zuiden te ontwikkelen. Naar aanleiding van deze zienswijze is deze voorgenomen fasering verhelderd door een afbeelding die tevens voldoet aan het door de raad vastgestelde woningprogramma, die in bijlage I van deze nota zal worden opgenomen. Daarbij wordt uiteraard ook rekening gehouden met aspecten als marktinteresse en bouwlogistiek. Al met al achten wij het aanvaardbaar om vast te houden aan de in het plan opgenomen flexibiliteit en geen fasering voor te schrijven.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.16

Reclamant stelt dat in de plankaart de begrenzing van het plan, ter hoogte van de ontsluiting op de Zamenhoflaan, onjuist is ingetekend. Reclamant stelt dat de betreffende gronden reeds binnen de begrenzing van het bestemmingsplan Kern Lopik zijn gelegen en dat de betreffende gronden niet in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen kunnen worden.

Beantwoording zienswijze

Het nieuwe bestemmingsplan Lopik Oost overlapt enkele gronden van de Zamenhoflaan teneinde een planologische basis te bieden voor de ontsluiting van het plangebied. Het betrekken van die gronden bij het plangebied is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening en voldoet aan het gestelde in de Wet ruimtelijke ordening.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.17

Reclamant stelt dat de begrenzing van het plangebied van het bestemmingsplan Lopik Oost, met de percelen langs de Zamenhoflaan en het Herman de Manpark, onjuist is ingetekend. Reclamant stelt dat de begrenzing zal moeten corresponderen met de kadastrale begrenzing van de percelen.

Beantwoording zienswijze

De grens van het plangebied komt ter plaatse van de Zamenhoflaan en het Herman de Manpark exact overeen met de bestemmingsgrens van de bestemmingen Groen respectievelijk Verkeer, zoals die zijn opgenomen in het nog geldende bestemmingsplan Kern Lopik. Gelijk zoals reclamant verwacht is daarbij uitgegaan van de kadastrale begrenzing van de percelen.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.18

Reclamant stelt dat de plankaart aangevuld moet worden met de aanduiding voor het type woning dat ter plaatse van een bouwvlak mag worden gerealiseerd en de maximale bouwvolumes, een en ander corresponderend met de legenda van het bouwprogramma zoals dat op 26 april 2018 is gepresenteerd.

Beantwoording zienswijze

De bedoelde informatie is voor een deel reeds in het bestemmingsplan verwerkt, de bouwregels van de bestemming Wonen bepalen immers de maximum bouwhoogte(n). Daarmee is de omvang van de ruimtelijke ontwikkeling genoegzaam vastgelegd. Aan het verzoek om ook de typologie van de woningen (vrijstaand, twee-onder-een-kap) vast te leggen komen wij niet tegemoet. Het vastleggen van de typologie doet afbreuk aan de gewenste flexibiliteit voor de ontwikkeling van het gebied en reclamant heeft hierbij ook geen belang. Het bouwprogramma zoals dat in april 2018 is gepresenteerd, betrof tenslotte een impressie van de ontwikkeling. Met andere woorden, het was niet de bedoeling om dat bouwplan als definitief te presenteren.

Voor de goede orde merken wij nog op dat het ontwerpbestemmingsplan naar aanleiding van de inspraakreacties (ook die van reclamant) al iets is aangepast. De twee woonvelden aan de westzijde van het plangebied zijn immers toegespitst op levensloopbestendige woningen met een verlaagde maximum goot- en bouwhoogte.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.19

Reclamant stelt dat de bouwvlakken ten behoeve van de woonbestemmingen, ten onrechte direct grenzen aan verkeersbestemmingen. Reclamant stelt dat de gevels van de beoogde woningen hierdoor te dicht op verkeersfuncties zullen worden gesitueerd en dat hierdoor niet aan de eisen van bijvoorbeeld het Bouwbesluit kan worden voldaan.

Beantwoording zienswijze

Anders dan reclamant stelt, zijn de meeste bouwvlakken van de gronden met een bestemming Wonen kleiner dan de bestemmingsvlakken. Waar de grens van het bouwvlak samenvalt met de grens van het bestemmingsvlak, dat komt op enkele locaties voor, wordt het stedenbouwkundig aanvaardbaar geacht dat in die gevellijn wordt gebouwd. Daarbij dient te worden opgemerkt dat de in het plan geboden ruimte niet perse benut hoeft te worden. Dit is afhankelijk van verschillende factoren, waaronder de kadastrale indeling en de wensen van de toekomstige bewoners.

Ten aanzien van het Bouwbesluit merken wij op dat er geen norm is die uitsluit dat een gevel direct-grenzend aan een (openbare) weg wordt gesitueerd.

Dergelijke situaties komen met name in verstedelijkt gebied veelvuldig voor. Het Bouwbesluit bepaalt wel dat er geen draaiende delen over openbaar toegankelijk gebied mogen bewegen (te denken valt aan deuren en ramen).

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.20

Reclamant stelt dat er afspraken zijn gemaakt over hoe de brug ter hoogte van de ontsluiting op de Zamenhoflaan eruit zou komen te zien en verwacht dat dit als zodanig wordt vastgelegd in het bestemmingsplan.

Aanvullend vraagt reclamant een verklaring over hoe artikel 4.2 sub b, onder 3 en 4 van het bestemmingsplan geïnterpreteerd moet worden.

Beantwoording zienswijze

Afspraken over de vormgeving en uitvoering van (bijvoorbeeld) de bruggen worden niet in een ruimtelijk instrument als een bestemmingsplan geregeld. Voor de inrichting van het openbaar gebied en de te realiseren infrastructuur hanteert de gemeente andere eisen (beeldkwaliteitsplan en gemeentelijk Programma van Eisen). Met betrekking tot artikel 4.2 sub b van de regels van het bestemmingsplan kunnen wij het volgende melden: voor bouwwerken die geen gebouw zijn, wordt in deze bepaling de maximum bouwhoogte geregeld. Ten aanzien van een aantal specifieke vormen van bouwwerken die onder deze categorie vallen, hebben wij specifieke maximum bouwhoogtes opgenomen, waaronder voor palen en (vlaggen)masten, speelvoorzieningen en kunstobjecten, bruggen en andere kunstwerken. Alle bouwwerken, die geen gebouw zijn en niet in de voorgaande sub bepalingen zijn genoemd, vallen onder de laatste bepaling (artikel 4.2 sub b onder 4) en mogen dus niet hoger zijn dan 3 meter.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.21

Reclamant vraagt naar een verklaring van hoe artikel 5.2 sub b van het bestemmingsplan geïnterpreteerd moet worden.

Beantwoording zienswijze

Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar de reactie onder 1.20, daar het gaat om een vergelijkbare bepaling.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.22

Reclamant stelt dat op het voorblad van de plantoelichting vermeld moet worden dat SBB-Lopik initiatiefnemer van de voorgenomen ontwikkeling is en dat SAB als adviseur optreedt en de betreffende stukken heeft opgesteld. Reclamant stelt dat de initiatiefnemer 'juridisch hoofdverantwoordelijk' is voor het bestemmingsplan Lopik Oost.

Beantwoording zienswijze

Anders dan reclamant stelt, is de gemeente Lopik verantwoordelijk voor het bestemmingsplan Lopik Oost. Wij achten het verder niet noodzakelijk om de initiatiefnemer en het adviesbureau op het voorblad te vermelden.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.23

Reclamant meldt dat de bijlage bij de Quick Scan Natuur bij de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan niet bij de gepubliceerde stukken zat.

Beantwoording zienswijze

Nadat wij op de hoogte waren gesteld dat de bedoelde bijlage niet kon worden ingezien, hebben wij de bedoelde bijlage alsnog bijgevoegd. Verder heeft de bijlage ook ter inzage gelegen bij de stukken van het ontwerpbestemmingsplan Lopik Oost.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.24

Reclamant stelt dat de tekst in paragraaf 1.1 van de plantoelichting, waarin gesteld wordt dat de aanleiding voor het bouwen van woningen een voornemen van SBB is, te kort door de bocht is. Reclamant is van mening dat de aanleiding tevens terug te leiden is naar de woningbehoefte en verwacht dat de tekst op dit punt wordt aangevuld.

Beantwoording zienswijze

In paragraaf 1.1 van het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat de ontwikkeling een bijdrage levert aan de woningbouwopgave die in de regio geldt.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.25

Reclamant stelt dat de tekst in paragraaf 1.3 dient te worden aangevuld met een dossiernummer en een datumversie van het geldende bestemmingsplan.

Beantwoording zienswijze

De bedoelde tekst schetst het vigerende planologische regime. Uit de betreffende paragraaf blijkt voldoende om welk bestemmingsplan het gaat.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.26

Reclamant stelt dat in de toelichting bij het bestemmingsplan vermeld moet worden dan het plangebied grenst aan het gebied dat onder het bestemmingsplan Kern Lopik valt.

Beantwoording zienswijze

In de plantoelichting wordt beschreven welke bestemmingsplannen van toepassing zijn voor het plangebied van Lopik Oost. Het is niet nodig om aanvullend daarop de aangrenzende bestemmingsplannen te benoemen. Niettemin, ter hoogte van de Zamenhoflaan ligt het plangebied Lopik Oost voor een klein deel over gronden die nu in het plan Kern Lopik zijn opgenomen. Ten onrechte is dat niet aangegeven in de plantoelichting en dit zal dan ook worden aangepast.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren, met dien verstande dat wel aanleiding bestaat om paragraaf 1.3 van de plantoelichting aan te passen en daarin ook het plan Kern Lopik te beschrijven.

1.27

Reclamant stelt dat in paragraaf 1.4 van de toelichting bij het bestemmingsplan verduidelijkt moet worden waarom de realisatie van Lopik oost onder de Crisis- en herstelwet valt en wat de gevolgen hiervan zijn op het plangebied.

Beantwoording zienswijze

In de eerste twee alinea's van paragraaf 1.4 van de plantoelichting wordt uitgelegd dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is en wat het betekent voor dit bestemmingsplan.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.28

Reclamant wil dat wordt aangetoond dat de aanwijzing onder de Crisis- en herstelwet voor het gehele grondgebied van de gemeente Lopik geldt.

Beantwoording zienswijze

De aanwijzing is opgenomen in artikel 7g lid 4 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, geldend vanaf 20 september 2014 en gepubliceerd in Staatsblad 2014, nummer 331.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.29

Reclamant wil dat uitgelegd wordt wat het inhoudt dat voorliggend bestemmingsplan met verbrede reikwijdte zal worden vastgesteld en of dit gevolgen heeft voor de bouw van de beoogde woningen.

Beantwoording zienswijze

Vanaf de derde alinea van paragraaf 1.4 van de toelichting wordt de gevraagde uitleg gegeven. Zo wordt een directe bouwtitel gegeven voor woningen, voor zover het ruimtelijke beleid daar momenteel ruimte voor biedt. Voor het overige gedeelte (86 woningen) wordt een mogelijkheid voor een bouwtitel opgenomen, maar deze ruimte wordt verbonden aan enkele voorwaarden. Verder mag dit bestemmingsplan op basis van de aanwijzing in de Crisis- en herstelwet (verder: Chw) worden vastgesteld voor een langere planperiode dan gebruikelijk is, namelijk 20 jaar in plaats van 10 jaar. Voor de te bouwen woningen heeft de Chw verder geen gevolgen.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.30

Reclamant merkt op dat hij in het slechtste scenario gedurende 20 jaar uitkijkt op een bouwput, zijnde het plangebied. Reclamant stelt dat hij dit onacceptabel vindt.

Beantwoording zienswijze

In onze reactie onder 1.15 is aangegeven waarom een plantermijn van 20 jaar noodzakelijk wordt geacht. Omdat verwacht mag worden dat de ontwikkeling van het plangebied volgens een zekere fasering zal plaatsvinden, zal er geen sprake van zijn dat reclamant gedurende 20 jaar op een bouwput uitkijkt. Daarbij nemen wij in aanmerking dat de afstand van het woonperceel van reclamant tot de te ontwikkelen kavels in alle gevallen meer dan 30 meter bedraagt en gedurende de planontwikkeling het zicht op bepaalde delen van het plangebied zal komen te verdwijnen. Van een onacceptabele situatie is naar onze mening geen sprake.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.31

Reclamant stelt dat het benodigde onafhankelijke onderzoek om de overige 86 woningen te kunnen realiseren openbaar moet worden gesteld.

Beantwoording zienswijze

Op het moment dat met toepassing van artikel 6.3 van de planregels een vergunning wordt verleend, worden de aanvraag en de bijbehorende stukken in combinatie met het besluit gepubliceerd. Deze stukken zijn openbaar. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat in het kader van de totstandkoming van het bestemmingsplan een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking heeft plaatsgevonden. In die toets is geconstateerd dat de 126 woningen voorzien in een kwantitatieve- en kwalitatieve behoefte voor het marktgebied.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.32

Reclamant stelt dat de toelichting bij het bestemmingsplan moet worden aangevuld, met een vermelding van de locatie waar de foto's op pagina 8 zijn genomen.

Beantwoording zienswijze

Onder de foto's is vermeld dat het gaat om de gronden die tot de planlocatie behoren. De planlocatie ziet op de percelen direct ten oosten van de huidige kern Lopik. De informatie is daarmee voldoende concreet.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.33

Reclamant stelt dat de tekst in de eerste alinea van paragraaf 2.2 van de plantoelichting dient te worden aangevuld. Reclamant is van mening dat ook medewerkers van de gemeente Lopik, initiatiefnemer SBB en adviesbureau SAB deel uitmaakten van de klankbordgroep.

Beantwoording zienswijze

De overleggen met de klankbordgroep zijn vanzelfsprekend bijgewoond door vertegenwoordigers van het bevoegd gezag (gemeente), de initiatiefnemer (SBB) en zijn adviseur (SAB). Deze partijen vervulden hun eigen rol en maken om die reden geen deel uit van de klankbordgroep. De tekst van de plantoelichting hoeft zodoende niet te worden aangevuld.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.34

Reclamant wil dat de plantoelichting wordt aangevuld met een verwijzing naar de bron van de maximum goothoogte die genoemd is op pagina 10 van de toelichting.

Beantwoording zienswijze

De genoemde afmetingen zijn onderdeel van het stedenbouwkundig ontwerp van de ontwikkeling en komen overeen met de bouwmogelijkheden die in artikel 6.2 van de planregels zijn opgenomen.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.35

Reclamant vindt dat de paragrafen op pagina 10 van de plantoelichting onvoldoende leesbaar zijn.

Beantwoording zienswijze

Naar onze mening is in de bedoelde alinea's een duidelijke beschrijving van het stedenbouwkundig ontwerp opgenomen. Hetgeen reclamant stelt kunnen wij dus niet volgen.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.36

Reclamant verwijst naar de eerste alinea op pagina 12 van de plantoelichting. In deze alinea wordt gesteld dat het voornemen bestaat om een deel van de vrijstaande woningen als losse bouwkavels te verkopen. Reclamant wil weten wat hiermee bedoeld wordt en wat het alternatief is als de kavels niet verkocht worden.

Beantwoording zienswijze

Indien de kavels als losse bouwkavels worden verkocht, dan kunnen de nieuwe (particuliere) eigenaren hier hun eigen bouwplannen ontwikkelen, uiteraard binnen de kaders van dit bestemmingsplan. Indien de kavels niet verkocht zouden worden, dan verwachten wij dat de kavels door initiatiefnemer ontwikkeld zullen worden, conform het stedenbouwkundige kader dat in dit bestemmingsplan is opgenomen. In het beeldkwaliteitsplan is voor deze kavels trouwens een kavelpaspoort opgesteld, zodat particulieren binnen de stijl van de beoogde ontwikkeling de woning zullen realiseren. Welstand zal hieraan toetsen bij concrete initiatieven.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.37

Reclamant wil dat de al dan niet toekomstige woningbehoefte, die aanleiding is van dit bestemmingsplan, wordt aangetoond middels een onderzoeksrapport.

Beantwoording zienswijze

De behoefte waar dit bestemmingsplan op inspeelt, is ruimschoots aangetoond. Dat is de reden waarom het primaire aantal van 40 woningen in het provinciale ruimtelijke beleid is opgenomen. Voor de overige 86 woningen geldt, zoals reeds vermeld, dat die concrete behoefte eerst moet worden aangetoond voordat die woningen kunnen worden gerealiseerd. Zoals in de reactie onder 1.31 is aangegeven, is de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.38

Reclamant stelt ter discussie of de toetsing van de regelgeving in hoofdstuk 3 van het bestemmingsplan juist heeft plaatsgevonden.

Beantwoording zienswijze

Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar de reactie onder 1.14.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.39

Reclamant stelt dat afkortingen zoals SVIR en Barro niet gebruikt mogen worden in de toelichting behorend bij het bestemmingsplan.

Beantwoording zienswijze

De bedoelde afkortingen zijn gangbaar voor de betreffende wet- en regelgeving. Zo staat SVIR voor Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Barro voor het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. Deze afkortingen worden verklaard in de plantoelichting.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.40

Reclamant wil dat de documentnummers en versiedata van de aangehaalde (provinciale) beleidsdocumenten worden vermeld.

Beantwoording zienswijze

Uit de plantoelichting blijkt genoegzaam welke (provinciale) beleidsdocumenten zijn beoordeeld. Wij zien dan ook geen aanleiding om de betreffende data en documentnummers op te nemen.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.41

Reclamant wil dat aantoonbaar wordt gemaakt dat aan de provinciale belangen uit de provinciale ruimtelijke structuurvisie is getoetst.

Beantwoording zienswijze

Ten behoeve van deze bestemmingsplanprocedure is het wettelijk vooroverleg gevoerd, waarbij de provincie Utrecht is betrokken. De provincie is gedurende dit overleg in de gelegenheid gesteld om kennis te nemen van het voorontwerpbestemmingsplan en heeft hierop kunnen reageren. De provinciale reactie op het bestemmingsplan is reeds vermeld in deze nota onder 1.4. Bovendien had de provincie de mogelijkheid om met een zienswijze te reageren op het ontwerpbestemmingsplan, maar van die mogelijkheid is geen gebruik gemaakt. Daaruit kan worden opgemaakt dat het plan voldoet aan het provinciale beleid.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.42

Reclamant stelt dat aangetoond moet worden welke maatregelen zijn getroffen ter voorkoming van overstrooming van het plangebied.

Beantwoording zienswijze

Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar pagina 17 van de plantoelichting. Zoals in de toelichting is vermeld, wordt met deze risico's rekening gehouden door een verkeersstructuur die zorgt voor meerdere vluchtwegen. Zo kunnen beoogde langzaam verkeersontsluitingen ook ingezet worden als calamiteitenontsluiting.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.43

Reclamant stelt dat de bijkomende hogere kosten door bodemdaling gevoelig gebied in het geheel wordt genegeerd. Reclamant wil dat wordt aangetoond dat deze risico's worden beheerst.

Beantwoording zienswijze

In paragraaf 3.2.1 van de plantoelichting wordt uitgelegd hoe met de risico's wordt omgegaan die de bodemdaling gevoeligheid van het plangebied met zich brengen. Kosten die betrekking hebben op preventiemaatregelen komen voor rekening van de ontwikkelaar en zijn geen onderdeel van het bestemmingsplan.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.44

Reclamant ziet graag dat wordt verduidelijkt waarom de te ontwikkelen woningen gasloos worden en welke gevolgen dit heeft.

Beantwoording zienswijze

Met een publicatie in het Staatsblad, op 8 mei 2018, is het besluit tot wijziging van de Elektriciteitswet 1998 en de Gaswet gepubliceerd. Met deze wijziging is de aansluitplicht voor nieuwbouwwoningen komen te vervallen. Om die reden zal de nieuw te ontwikkelen wijk zonder aardgasaansluiting worden gerealiseerd. Dit betekent dat de te realiseren woningen op een andere wijze van warmte zullen worden voorzien. De wijze waarop dit zal gebeuren wordt evenwel niet geregeld in een bestemmingsplan. De kosten van de gevolgen van deze wetswijziging van 2018 komen voor rekening van de ontwikkelende partijen.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.45

Reclamant stelt dat het plan niet is getoetst aan het provinciale belang dat ziet op het bodemdaling gevoelige gebied.

Beantwoording zienswijze

In de plantoelichting is gemotiveerd hoe rekening wordt gehouden met de belangen in het kader van bodemdaling gevoeligheid. Daarnaast bevat de toelichting op dit punt een beschrijving van de preventiemaatregelen en een verwijzing naar de onderzoeken die hieraan ten grondslag liggen.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.46

Reclamant stelt dat op pagina 16 van de plantoelichting twee scenario's worden geschetst ten behoeve van de realisatie van de extra 86 woningen. Reclamant zou graag zien dat inzichtelijk wordt gemaakt wanneer en hoe deze procedures zullen verlopen.

Beantwoording zienswijze

In de zienswijze wordt vermoedelijk een tekst uit een oudere versie van het bestemmingplan (het voorontwerp) geciteerd. Echter, wij begrijpen op welke regeling reclamant doelt, waarbij wij opmerken dat in het ontwerpbestemmingsplan een verandering is aangebracht naar aanleiding van de vooroverlegreactie van Gedeputeerde Staten van Utrecht. Bij de regels voor de bestemming Wonen is een zogenaamde afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Middels deze regeling kan medewerking verleend worden aan het toevoegen van de eerdergenoemde 86 woningen, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.47

Reclamant vraagt waarom de calamiteitenontsluiting gerelateerd wordt aan het overstromingsrisico. Volgens reclamant heeft de calamiteitenontsluiting ook te maken met het feit, dat bij eventuele blokkades in de hoofdontsluiting een alternatief is voor de hulpdiensten en bewoners van het plangebied.

Beantwoording zienswijze

Bij de toetsing aan het provinciaal beleid wordt de calamiteitenontsluiting gerelateerd aan het overstromingsrisico. Reclamant merkt echter terecht op dat de calamiteitenontsluiting ook voor andere situaties kan worden toegepast.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

1.48

Reclamant stelt dat op grond van bovenstaande zienswijzen geconcludeerd moet worden dat het plan, anders dan in de toelichting wordt gesteld, niet voldoet aan het provinciale beleid en dat dit een belemmering vormt voor de ontwikkeling van het plan.

Beantwoording zienswijze

Anders dan reclamant stelt, voldoet de planontwikkeling aan de provinciale beleidskaders, hetgeen ook is toegelicht in paragraaf 3.2.2 van de plantoelichting. De door reclamant naar voren gebrachte punten leiden niet tot een ander oordeel.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.49

Reclamant wil graag dat gespecificeerd wordt wat bedoeld wordt met 'Toekomstvisie gemeente Lopik 2030' door het vermelden van een documentnummer en een datumversie.

Beantwoording zienswijze

Dit betreft het beleidsdocument dat de gemeenteraad van Lopik op 1 februari 2011 heeft vastgesteld. In de plantoelichting is voldoende duidelijk omschreven welk document het betreft.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.50

Reclamant wil graag dat gespecificeerd wordt wat bedoeld wordt met 'Visie op de linten', door het vermelden van een documentnummer en een datumversie.

Beantwoording zienswijze

Dit betreft het beleidsdocument dat de gemeenteraad van Lopik op 30 mei 2017 heeft vastgesteld. In de plantoelichting is voldoende duidelijk omschreven welk document het betreft.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.51

Reclamant wil graag dat gespecificeerd wordt wat bedoeld wordt met 'Woonvisie Lopik 2018-2022', door het vermelden van een documentnummer en een datumversie.

Beantwoording zienswijze

Dit betreft het beleidsdocument dat de gemeenteraad van Lopik op 6 februari 2018 heeft vastgesteld. In de plantoelichting is voldoende duidelijk omschreven welk document het betreft.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.52

Reclamant heeft de indruk dat de regio meebepaalt over de verdeling van woningen. Reclamant stelt dat het de bedoeling zou moeten zijn dat de huidige bewoners van Lopik voorrang zouden moeten hebben ten opzichte van woningzoekenden uit de regio, bij het verdelen van woningen.

Beantwoording zienswijze

De verdeling van de woningen maakt geen onderdeel uit van een ruimtelijk instrument zoals een bestemmingsplan. De passages waar reclamant op doelt zijn onderdeel van de onderbouwing van de behoefte die bestaat voor de ontwikkeling van Lopik Oost.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.53

Reclamant wil graag dat gespecificeerd wordt wat bedoeld wordt met 'Landschapsontwikkelingsplan Groene Driehoek 2005', door het vermelden van een documentnummer en een documentdatum.

Beantwoording zienswijze

In de plantoelichting is naar onze mening voldoende duidelijk omschreven welk beleidsdocument dit betreft.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.54

Reclamant stelt dat het 'Landschapsontwikkelingsplan Groene Driehoek 2005' verouderd is en daarom moet worden aangepast, althans dat de toelichting behorend bij het bestemmingsplan dient te worden aangepast.

Beantwoording zienswijze

Het Landschapsontwikkelingsplan Groene Driehoek 2005 is opgesteld in samenwerking met de gemeentes Montfoort en Oudewater. Het document omvat onder meer een uitvoeringsprogramma dat voor de duur van 10 jaar zou gelden, maar de bijbehorende visie op het landelijk gebied als landschappelijke kwaliteit heeft een beoogde geldingsduur van 30 jaar en is daarmee nog steeds actueel.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.55

Reclamant stelt dat de aanmeldnotitie van de milieueffectrapportage niet bij de stukken behorend bij het ontwerpbestemmingsplan zit, maar wel behoort te worden toegevoegd.

Beantwoording zienswijze

In tegenstelling tot wat reclamant beweert, maakt de aanmeldnotitie deel uit van de documenten behorend bij het bestemmingsplan die zijn gepubliceerd. Zowel de analoge set documenten, als de digitale versie op de website www.ruimtelijkeplannen.nl, bevat onder bijlage 3 de bedoelde aanmeldnotitie.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.56

Reclamant vraagt of ten behoeve van het verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek ook grondboringen en sonderingen zijn uitgevoerd.

Beantwoording zienswijze

In het verkennend bodemonderzoek is toegelicht hoe het onderzoek is uitgevoerd. Wij verwijzen reclamant dan ook naar de inhoud van dat rapport.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.57

Reclamant stelt dat ten behoeve van het bestemmingsplan reeds uitvoerig en uitgebreid bodemonderzoek naar de draagkracht uitgevoerd dient te worden.

Beantwoording zienswijze

Voor deze fase van de ontwikkeling van de planlocatie is voldoende verkennend onderzoek gedaan. Ook met betrekking tot de bodemdaling. Voor zover relevant voor een ruimtelijk instrument als een bestemmingsplan, zijn alle vereiste onderwerpen beoordeeld, onderzocht en gemeten. Ten aanzien van het beperken en voorkomen van risico's ten gevolge van bodemdaling verwijzen wij naar onze reactie onder 1.43 en paragraaf 3.2.1 van de plantoelichting.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.58

Reclamant stelt dat paragraaf 4.3 van de plantoelichting dient te worden aangevuld met een verbeelding, waarop de bouwvlakken zijn genummerd en de meetpunten en resultaten zijn weergegeven.

Beantwoording zienswijze

Het akoestisch rapport dat is opgesteld ten behoeve van het wegverkeerslawaaï, is opgenomen als bijlage 5 bij het bestemmingsplan en maakt hiervan deel uit. Het gegeven dat dit rapport is opgenomen in een bijbehorend document is in dit geval voldoende. Wij zijn van mening dat paragraaf 4.3 van de plantoelichting niet hoeft te worden aangevuld.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.59

Reclamant stelt dat onvoldoende is onderzocht en onderbouwd waarom een beluit hogere waarde wordt genomen in plaats van het treffen van maatregelen ter reductie van de geluidsbelasting (aan de bron dan wel ter plaatse van het plangebied). Reclamant stelt dat de maximale snelheid voor het verkeer op de N210 moet worden gereduceerd tot 60 km/u, er nader onderbouwd moet worden waarom geen stil wegdek kan worden aangelegd en dat een natuurlijke geluidswal moet worden aangelegd.

Reclamant stelt aanvullend dat de provincie en de gemeente maatregelen moeten treffen tot reductie van de geluidsbelasting, in plaats van een ontheffing te verlenen en een hogere belasting toe te staan. Reclamant stelt dat een maximale geluidsbelasting van 48 dB tevens voor de bestaande bouw een onrustige woon- en leefsituatie teweeg brengt.

Reclamant wil tenslotte weten waarom de gemeente Lopik parallel aan de bestemmingsplanprocedure een procedure volgt om hogere waarden vast te stellen en wat bedoeld wordt met dove gevels.

Beantwoording zienwijze

Wij verwijzen hiervoor allereerst naar de gegeven reactie onder 1.12, het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen is niet momenteel niet mogelijk en niet wenselijk (financieel, stedenbouwkundig). Aanvullend merken wij op dat artikel 110c van de Wet geluidhinder bepaalt dat een ontwerpbesluit voor het vaststellen van hogere waarden tegelijkertijd met een ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. Een 'dove gevel' is tenslotte een bouwkundige constructie (zoals een muur) zonder te openen delen.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.60

Reclamant stelt op grond van voorgaande zienswijzen dat de gemeente te voorbarig is om uit te gaan van een goedkeuring van hogere waarden voor de geluidsbelasting in het plangebied.

Beantwoording zienswijze

In hetgeen reclamant naar voren heeft gebracht zien wij geen aanleiding om te twijfelen aan de rechtsgeldigheid van het besluit om hogere waarden vast te stellen. Het hogere waardenbesluit voldoet aan de Wet geluidhinder.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.61

Reclamant stelt dat het overzicht op pagina 26 van de plantoelichting, dat de nabije bedrijfsfuncties weergeeft, niet volledig is en dient te worden aangevuld met de agrarische activiteiten uit de omgeving.

Beantwoording zienswijze

Opgemerkt wordt dat in de directe omgeving van het plangebied vrijwel geen agrarische bedrijfsfuncties met bouwvlakken aanwezig zijn. Op grond van het huidige bestemmingsplan is sprake van één actief agrarisch bouwvlak, ter hoogte van het perceel Lopikerweg Oost 25. Dit perceel ontbreekt in het bedoelde overzicht op pagina 26 van de plantoelichting, maar dat zal niet leiden tot een andere conclusie op grond van de VNG-brochure, namelijk dat deze functie op voldoende afstand zit om een goed woon-en leefklimaat te garanderen. Het bedrijf ligt op een afstand van 60 meter van het plangebied, terwijl een richtafstand van maximaal 50 meter wordt aanbevolen. Overigens, in de paragraaf Geur komt dit bedrijf wel aan de orde.

Conclusie

Wij stellen u voor om deze zienswijze gegrond te verklaren en de plantoelichting aan te passen door op pagina 26 van de plantoelichting tevens in te gaan op het agrarisch bedrijf op het perceel Lopikerweg Oost 25.

1.62

Reclamant vraagt of de vastgestelde Geurgebiedsvisie van de gemeente Lopik nog actueel is.

Beantwoording zienswijze

De Geurgebiedsvisie zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 21 april 2009, voorziet in een methodiek ten aanzien van geurgevoelige activiteiten. Hoewel de feitelijke situatie binnen de gemeente is gewijzigd ten aanzien van het tijdstip van vaststelling, is de methodiek nog steeds actueel omdat de grondslag daarvan, als bedoeld in de Wet geurhinder en veehouderij en het Activiteitenbesluit, ongewijzigd is. Op grond van bovenstaande kan daarom worden geconcludeerd dat de Geurgebiedsvisie actueel is.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.63

Reclamant vraagt wie op grond van de Geurgebiedsvisie besluit om de richtafstanden bij agrarische bedrijven te halveren en welke maatregelen hiertoe worden getroffen.

Beantwoording zienswijze

De gemeenteraad van Lopik heeft met de Geurgebiedsvisie bepaald dat de richtafstand bij agrarische activiteiten mag worden gehalveerd indien er sprake is van een bedrijf met minder dan 200 stuks melkrundvee (en 140 stuks jongvee) en/of 50 overige dieren. In geval van dit bestemmingsplan betekent dit dat ten aanzien van het agrarisch bouwvlak voor het perceel Lopikerweg Oost 25 de richtafstand mag worden gehalveerd en dat het bedrijf niet (meer) gehinderd wordt door de planontwikkeling, maar dat ook de planlocatie niet wordt gehinderd door het bedrijf. Hier hoeven geen aanvullende maatregelen voor getroffen te worden, omdat de betreffende bedrijven door de algemeen van toepassing zijnde regels al aan de gestelde normen moeten voldoen.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.64

Reclamant stelt dat hij niet uit de toelichting behorend bij het bestemmingsplan kan opmaken of het plan voor de beoordeling in het kader van externe veiligheid, ter advisering is voorgelegd aan de veiligheidsregio. Reclamant stelt dat indien dit inderdaad niet is gebeurd, dit alsnog dient te gebeuren. Verder vraagt reclamant wat de veiligheidsregio is.

Beantwoording zienswijze

Het bestemmingsplan is voorgelegd aan de Veiligheidsregio Utrecht (Vru) en in september 2019 hebben wij een advies ontvangen. Per abuis is dit niet aangegeven in de plantoelichting.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en de plantoelichting op dit punt te verduidelijken.

1.65

Reclamant haalt het Nationaal Waterplan 2016-2021 aan en stelt dat het documentnummer en de datumversie benoemd dienen te worden. Verder vraagt reclamant of er na 2021 een nieuw Nationaal Waterplan zal worden vastgesteld, welke gevolgen dit heeft voor het plangebied en of er in voorliggend plan reeds rekening is gehouden met een vooruitblik.

Beantwoording zienswijze

In paragraaf 4.9 van de plantoelichting wordt ingegaan op het Nationaal Waterplan 2016-2021 en hieruit blijkt genoegzaam welk document wordt bedoeld. Wij vinden het niet noodzakelijk om het documentnummer en de datum te benoemen. De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan het thans geldende beleid en daarmee is het plan aanvaardbaar, terwijl niet getoetst hoeft te worden op toekomstig beleid.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.66

Reclamant haalt het provinciale Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021 aan en stelt dat het documentnummer en de datumversie benoemd dienen te worden. Verder vraagt reclamant of er na 2021 een nieuw Bodem-, Water- en milieuplan komt, welke gevolgen dit heeft voor voorliggend plan en of er met dit plan reeds rekening is gehouden met eventueel toekomstig beleid op dit gebied.

Beantwoording zienswijze

In paragraaf 4.9 van de plantoelichting wordt ingegaan op het provinciaal kader en hieruit blijkt genoegzaam welk document wordt bedoeld. Wij vinden het niet noodzakelijk om het documentnummer en de datum te benoemen. De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan het thans geldende beleid en daarmee is het plan aanvaardbaar, terwijl niet getoetst hoeft te worden op toekomstig beleid.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.67

Reclamant haalt de Waterkoers 2016-2021 van het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden aan en stelt dat het documentnummer en de datumversie van dit beleidsstuk dienen te worden vermeld. Reclamant vraagt of er na 2021 een nieuwe Waterkoers zal worden opgesteld en naar de gevolgen voor dit plan ten aanzien van eventueel nieuw beleid. Verder vraagt reclamant of ten aanzien van voorliggend plan, rekening wordt gehouden met eventueel toekomstig beleid. Ten slotte stelt reclamant dat rekening gehouden moet worden met de huidige grondwaterpeilen.

Beantwoording zienswijze

In paragraaf 4.9 van de plantoelichting wordt ingegaan op de Waterkoers 2016-2021 en hieruit blijkt genoegzaam welk document wordt bedoeld. Wij vinden het niet noodzakelijk om het documentnummer en de datum te benoemen. De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan het thans geldende beleid van het hoogheemraadschap en daarmee is het plan aanvaardbaar, terwijl niet getoetst hoeft te worden op toekomstig beleid. Met de huidige grondwaterpeilen is zonder meer rekening gehouden.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.68

Reclamant stelt dat er nader verduidelijkt moet worden of de gebruikte oppervlakten als genoemd in paragraaf 4.9, onder het kopje 'Waterschapsbeleid – waterbeheerplan', kloppen, of en hoe aan het bedoelde "stand-stilprincipe" en bergingseis wordt voldaan.

Beantwoording zienswijze

De gevraagde verduidelijking staat, volledig voorzien van tabellen en waar mogelijk verbeeldingen, weergegeven in bijlage 8 behorend bij het plan: 'Waternotitie', vanaf paragraaf 4.3. Ook de Waternotitie is te raadplegen via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Ten overvloede merken wij op dat de waternotitie inmiddels is geactualiseerd. Deze actualisatie werkt door in de stedenbouwkundige opzet van de voorgenomen ontwikkelingen, de plankaart en de bijbehorende planregels. De resterende waterberging van 450m², zoals die momenteel nog is opgenomen in de regels behorend bij de bestemming 'groen', wordt namelijk geschrapt. Daarnaast wordt een gedeelte van de gronden die conform deze bestemming zijn weergegeven in het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd bestemd met de bestemming 'water', waardoor de benodigde waterberging alsnog rechtstreeks in het plan wordt geborgd/opgenomen.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.69

Reclamant stelt dat er geen bouwactiviteiten mogen worden uitgevoerd van half maart t/m half augustus in verband met het broedseizoen van weidevogels.

Beantwoording zienswijze

De start van de bouwactiviteiten of de planning daarvan maken geen deel uit van een ruimtelijk instrument als een bestemmingsplan. Niettemin, bij de uitvoering van de werkzaamheden wordt rekening gehouden met beschermde natuurwaarden en gehandeld conform de Wet natuurbescherming. Initiatiefnemer is bekend met deze wet- en regelgeving en zal hiernaar handelen.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.70

Reclamant stelt dat het onacceptabel is dat de te ontwikkelen woonwijk Lopik oost slechts via één weg ontsloten zal worden. Reclamant stelt dat de ontsluiting via de Zamenhoflaan en de Europasingel bovendien niet is berekend op de vermeerdering van de verkeersintensiteit. Reclamant stelt dat dientengevolge de verkeersveiligheid niet voldoende kan worden gegarandeerd. Reclamant stelt dat het voorgestelde kruispunt tussen de Zamenhoflaan en de Europasingel niet wenselijk is omdat er onvoldoende zichtvelden op het verkeer zullen zijn. Reclamant benadrukt nogmaals dat de voorgenomen ontwikkeling ontsloten zou moeten worden via een parallelweg ten noorden van de provinciale weg.

Beantwoording zienswijze

In bijlage 12 bij het bestemmingsplan (verkeersonderzoek Lopik Oost) is berekend dat de voorgenomen ontwikkeling een verkeersgeneratie van circa 825 voertuigbewegingen per etmaal teweeg zal brengen. Zoals gesteld sluit het plangebied aan op de Zamenhoflaan ten oosten van de aansluiting met het Herman de Manpark. Op dit deel rijdt momenteel geen verkeer, omdat het een doodlopende weg betreft waar slechts enkele voertuigen geparkeerd worden. Dit wegvak zal belast worden met circa 825 motorvoertuigen per etmaal. Na de aansluiting met het noordelijke deel van de Zamenhoflaan neemt de intensiteit toe. De huidige intensiteit op dit (drukste) deel van de Zamenhoflaan, is eerder op basis van kengetallen vastgesteld op maximaal 700 motorvoertuigen per etmaal. Hierbij komen de 825 voertuigen uit de nieuwe wijk, indien ervan uit wordt gegaan dat nauwelijks verkeer van en naar de wijk in noordelijke richting zal zijn georiënteerd. De intensiteit zal in de toekomstige situatie op het drukste deel van de Zamenhoflaan (tussen Herman de Manpark en Europasingel) circa 1.500 motorvoertuigen per etmaal bedragen. Het CROW stelt dat intensiteiten tussen de 5.000 en 6.000 motorvoertuigen per etmaal in 30 km/uur-gebieden als maximum moet worden beschouwd. Een en ander is uiteraard wel afhankelijk van de omgevingskenmerken. Voor woonstraten met een prominente verblijfsfunctie geldt een veel lagere waarde, waarbij moet worden gedacht aan intensiteiten van maximaal 2.500 motorvoertuigen per etmaal. Bij een berekende intensiteit van circa 1.500 motorvoertuigen per etmaal wordt hieraan ruimschoots voldaan. Daarbij komt dat de Zamenhoflaan op het drukste deel circa 6 meter breed is, zelfs iets breder dan de aanbevolen maat voor een erftoegangsweg, die 5,80 meter bedraagt. Op grond van bovenstaande wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontsluiting ruimschoots voldoet aan de eisen om het verkeer af te kunnen wikkelen. Voor zover deze zienswijze is gericht op alternatieve ontsluiting van de voorgenomen ontwikkeling, verwijzen wij naar onze reactie onder 1.10

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.71

Reclamant stelt dat in het verkeersonderzoek dat onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan, geen rekening is gehouden met de combinatie van fietsverkeer met auto's.

Beantwoording zienswijze

Met betrekking tot de ontsluiting via de Zamenhoflaan is in paragraaf 4, derde alinea nadrukkelijk gemotiveerd waarom een afwikkeling met tweerichtingsverkeer en fietsverkeer, niet zal leiden tot problemen met de verkeersafwikkeling. Daarnaast zal het plangebied worden voorzien van een tweetal ontsluitingen die uitsluitend voor langzaam verkeer bedoeld zijn, waardoor dit verkeer bovendien gestimuleerd wordt om niet uitsluitend gebruik

te maken van de ontsluiting via de Zamenhoflaan. Hiermee wordt de verkeersintensiteit van de ontsluiting via de Zamenhoflaan ontlast. Een nadere onderbouwing hiervan is te vinden op pagina 10 van het verkeersonderzoek.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.72

Reclamant stelt dat in het verkeersonderzoek ten onrechte geen rekening is gehouden met de voorgenomen ontwikkelingen op het MOB-complex te Jaarsveld.

Beantwoording zienswijze

Bijlage 13 behorend bij het bestemmingsplan bevat een mobiliteitstoets die expliciet ziet op de voorgenomen ontwikkelingen op het MOB-complex te Jaarsveld. In dit onderzoek is op alle takken van het kruispunt met de N210 een I/C-ratio boven 0,7 berekend. Dit geeft de verhouding tussen de intensiteit van een wegvak en de capaciteit van een wegvak weer. Een I/C-ratio tussen 0,7 en 0,85 wil zeggen dat het kruispunt tegen de maximale verwerkingscapaciteit aan zit. Uit het mobiliteitsonderzoek is dus gebleken dat de verwerkingscapaciteit van het kruispunt met de N210 tegen zijn maximale capaciteit aan zit, maar dat het nog binnen de acceptabele ratio valt. Dit betekent dat tijdens het drukste uur een relatief lange maar nog acceptabele wachttijd kan ontstaan.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.73

Reclamant merkt op dat hij in de rapportages een integrale aanpak voor de korte en lange termijn mist ten aanzien van verkeersveiligheid, geluid en luchtkwaliteit.

Beantwoording zienswijze

De door reclamant genoemde aspecten zijn allemaal beoordeeld ten behoeve van de ontwikkeling waarin het bestemmingsplan voorziet. Daarmee voldoet het bestemmingsplan aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening en is meer dan aannemelijk gemaakt dat het plan uitvoerbaar is.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.74

Reclamant stelt dat de parkeerplaatsen aan de Zamenhoflaan in het algemeen genomen niet worden gebruikt en om die reden voor groenvoorzieningen bestemd zouden moeten worden.

Beantwoording zienswijze

De bedoelde parkeerplaatsen voorzien in parkeergelegenheid voor de bestaande wijk. Het feit dat ze momenteel feitelijk al dan niet worden gebruikt doet hier niet aan af. In het gestelde zien wij geen aanleiding om de bestemming aan te passen.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.75

Reclamant stelt dat de drempels die momenteel aanwezig zijn in de Zamenhoflaan verwijderd dienen te worden omdat de drempels schade zouden veroorzaken aan motorvoertuigen en zouden leiden tot bodemtrilling met schade aan woningen ten gevolge.

Beantwoording zienswijze

De aanwezigheid van drempels in de Zamenhoflaan wordt niet door middel van een bestemmingsplan geregeld.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.76

Reclamant verzoekt het advies van het verkeerskundig bureau, inhoudende de inrichting van de kruising tussen de Zamenhoflaan en de Europasingel, niet op te volgen. Het advies luidt dat de kruising moet worden ingericht op basis van een gelijkwaardig overgangsregime, eventueel in combinatie met een plateau van klinkers. Reclamant stelt dat dit onacceptabel zou zijn omdat het trillingsschade aan de huizen zou veroorzaken.

Beantwoording zienswijze

In het Verkeersonderzoek Lopik Oost, opgesteld door een daartoe deskundig bureau, wordt inderdaad voorgesteld de kruising tussen de Zamenhoflaan en de Europasingel in te richten op basis van een gelijkwaardig overgangsregime. Hoewel dit advies is uitgebracht naar aanleiding van het bestemmingsplan Lopik Oost, maakt dit onderdeel echter geen deel uit van de voorgenomen ontwikkeling. Eventuele wijzigingen van de inrichting van de Zamenhoflaan en Europasingel zullen via een separaat traject verlopen, los van voorliggend bestemmingsplan.

Ten overvloede merken wij hierbij het volgende op. In principe kan de gemeente uitgaan van een advies van een deskundig bureau, terwijl reclamant niet heeft onderbouwd dat de voorgestelde kruising niet aanvaardbaar zou zijn.

Vanzelfsprekend zal bij het besluit om de kruising aan te passen, zo veel mogelijk rekening worden gehouden met eventuele effecten zoals trillingsschade. Echter valt dergelijke schade niet in de lijn der verwachting. Het voorgestelde plateau (overigens niet te verwarren met drempels) is namelijk reeds eerder toegepast binnen de kern Lopik, in zettingsgevoelige gebieden. Ook hier heeft de gevreesde schade zich niet gemanifesteerd.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.77

Reclamant stelt dat actuele verkeerstellingen ontbreken aan de verkeersonderzoeken/mobiliteitstoetsen die zijn uitgevoerd ten behoeve van het bestemmingsplan. Daarnaast stelt reclamant dat de betreffende gegevens bovendien ook niet in de tekeningen/tabellen per situatie zijn weergegeven.

Beantwoording zienswijze

De mobiliteitstoetsen zijn onder meer gebaseerd op cijfers uit het Nationaal Georegister, uit 2017. Gezien het feit sinds die tijd geen significante ontwikkelingen hebben plaatsgevonden die invloed hebben op de verkeersbewegingen, zijn deze gegevens nog steeds actueel en mogen wij uitgaan van deze gegevens.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.78

Reclamant stelt dat in paragraaf 2.2 van de waternotitie verkeerd wordt verwezen naar het bodemonderzoek dat door Consulmij Milieu is uitgevoerd.

Beantwoording zienswijze

In paragraaf 2.2 van de waternotitie wordt verwezen naar locatie specifiek onderzoek, uitgevoerd door Consulmij Milieu bv in 2010, waarbij voor nadere informatie wordt verwezen naar bijlage 2 van de waternotitie. In de bedoelde tweede bijlage is een rapport opgenomen van Consulmij Milieu bv uit 2000. Het lijkt erop dat het hier gaat om een verschrijving. Wij zullen de tekst in de waternotitie dan ook (laten) aanpassen.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en de verwijzing in de waternotitie aan te passen.

1.79

Reclamant citeert een gedeelte uit de waternotitie waarin wordt gesteld dat tijdens het gehele planproces de draagkracht van de bodem nader onderzocht zal moeten worden door middel van geotechnisch onderzoek. Reclamant stelt dat dit niet gedurende het planproces dient te gebeuren, maar onmiddellijk.

Beantwoording zienswijze

Op basis van de waternotitie is aannemelijk gemaakt dat het bebouwen van de planlocatie haalbaar is. Zolang de draagkracht van de bodem exact bepaald is voordat de voorgenomen ontwikkeling wordt uitgevoerd, is dit tijdig genoeg om te kunnen bepalen of er nadere maatregelen dienen te worden getroffen. Deze maatregelen hoeven echter niet deel uit te maken van dit bestemmingsplan, maar kunnen ook bij een aanvraag om een omgevingsvergunning worden voorgesteld.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.80

Reclamant haalt aan dat in de waternotitie wordt gesteld dat de planlocatie niet geschikt is voor infiltratie van hemelwater. Reclamant stelt dat de waternotitie geen maatregelen bevat voor het te verwerken hemelwater en dat die maatregelen onmiddellijk getroffen dienen te worden.

Beantwoording zienswijze

In paragraaf 3.2 van de waternotitie staat beschreven dat bij nieuwbouw gekozen moet worden voor het niet aansluiten van hemelwater. Dit wil zeggen dat het hemelwater niet met het afvalwater verwerkt mag worden in het riool en dat deze twee waterstromen van elkaar gescheiden dienen te blijven. Verder moet per locatie bekeken worden hoe het hemelwater wel verwerkt kan worden, waarbij infiltratie de voorkeur heeft.

Omdat infiltratie op de planlocatie niet mogelijk is, zal het hemelwater naar het oppervlaktewater afgevoerd worden. Dit is normaliter een verantwoordelijkheid van de gemeente, maar in dit geval zal hiervoor zorg gedragen worden door de ontwikkelaar. De ontwikkelaar zal samen met de gemeente een rioleringsplan opstellen, vanuit het principe van een gescheiden rioolstelsel. Het hemelwater zal op verschillende punten in het plangebied geleidelijk worden afgewaterd op het toekomstige oppervlaktewater in het plangebied. Anders dan reclamant eist, is het niet noodzakelijk de maatregelen onmiddellijk uit te voeren.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.81

Reclamant stelt dat aangetoond moet worden waar het bestaande gescheiden rioolstelsel op de Zamenhoflaan precies is gelegen en dat dit wordt verduidelijkt in een verbeelding. Verder stelt reclamant dat aangetoond moet worden wat de verwerkingscapaciteit is van de rioolwaterzuiveringsinstallatie, wat de locatie van de rioolwaterzuiveringsinstallatie is en dat dit verwerkt moet worden in een verbeelding waarop tevens het leidingverloop is weergegeven.

Beantwoording zienswijze

Het door reclamant gestelde is niet relevant voor dit bestemmingsplan, omdat dit gegevens van feitelijke aard betreffen die niet in het plangebied zijn gelegen en waarop de voorgenomen ontwikkeling geen invloed heeft.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.82

Reclamant stelt dat aangegeven moet worden hoe het "stand-stillprincipe" van HDSR in relatie tot het oppervlaktewater gedurende de uitvoering van de ontwikkeling vormgegeven wordt. Verder stelt reclamant dat bij de uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling begonnen dient te worden bij de inrichting van de groene en waterrijke overgangszone naar de bestaande bebouwing. Reclamant stelt dat dit een redelijke compensatie is voor het weidse uitzicht dat zij verliezen en bovendien een waarborg biedt voor enige privacy.

Beantwoording zienswijze

Het aangehaalde beleid van HDSR gaat uit van de situatie voor de voorgenomen ontwikkeling en de situatie op het moment dat de voorgenomen ontwikkeling wordt opgeleverd. In vergelijking tot de oude situatie, moet er in de nieuwe situatie evenveel oppervlaktewater in het plangebied aanwezig zijn. Gedurende de uitvoering van een ontwikkeling wordt ervoor gewaakt dat het oppervlaktewater niet afneemt, maar dit beleid vormt geen grondslag om de voorgestelde planning aan te houden. Ten aanzien van de opmerkingen over de overgangszone verwijzen wij naar de gegeven reacties onder 1.2 en 1.4.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.83

Reclamant stelt dat ten behoeve van het bestemmingsplan ten onrechte is uitgegaan van de informatie op luchtfoto's ten behoeve van het vaststellen van de lengte en oppervlakte van de watergangen die momenteel in het plangebied aanwezig zijn. Reclamant stelt dat op deze wijze de exacte oppervlakte niet kan worden vastgesteld.

Beantwoording zienswijze

Hoewel het jaartal van de gebruikte foto niet is weergegeven, is ten behoeve van de waternotitie uitgegaan van actuele documentatie. De luchtfoto's die voor dit soort doeleinden worden gebruikt zijn van voldoende kwaliteit om een reëel beeld te scheppen van de totale oppervlakte van het oppervlaktewater. Daarmee is een reële maatvoering tot stand gekomen.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.84

Reclamant stelt dat in paragraaf 4.3 van de waternotitie geen leesbare en overzichtelijke weergave is opgenomen van het oppervlaktewater en hoe aan de bergingseis wordt voldaan.

Beantwoording zienswijze

In paragraaf 4.3 van de waternotitie is een volledige berekening opgenomen, waarin uiteengezet is hoeveel verharding in het plangebied gerealiseerd zal gaan worden en hoe dat is verdeeld. Vervolgens is uiteengezet wat het beleid van HDSR is (15% van de toename verharding als compenserende berging + 100% van het aanwezige open water). De conclusie daarvan is de bergings- en compensatieopgave die voor de voorgenomen ontwikkeling geldt, namelijk een totaal van 8.891 m². Deze notitie is een bijlage behorend bij de toelichting van het bestemmingsplan en is bedoeld om aan te tonen en te verantwoorden hoe groot de compensatieopgave is. De uitvoering van die opgave is verwerkt in het stedenbouwkundig ontwerp van de voorgenomen ontwikkeling en de verantwoording hiervan is opgenomen in de waterparagraaf (paragraaf 4.9 van de toelichting). Dit heeft zich vertaald naar de bestemmingsplankaart, door de benodigde watercompensatie als 'water' te bestemmen.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.85

Reclamant haalt een gedeelte van de waternotitie aan en vindt dat in de waternotitie aangegeven moet worden welke maatregelen worden getroffen tijdens de uitvoering, om de grondwaterstanden en fluctuatie te beheersen. Daarnaast stelt reclamant dat beschreven moet worden hoe met de grondwaterstanden van de bestaande kernrandzone van de kern Lopik omgegaan wordt, gedurende en naar aanleiding van voorliggende ontwikkeling.

Beantwoording zienswijze

De zinsnede die door reclamant wordt aangehaald, ziet op paragraaf 4.4.1 (ontwatering) van de waternotitie. In deze paragraaf zijn de gangbare normen voor de ontwateringsdiepte en daarnaast het bestaande gemiddelde maaiveld beschreven. Uit het uitgevoerde onderzoek is gebleken dat de ontwatering ten aanzien van de (bouw)peilen, als gevolg van de voorgenomen ophoging, in de toekomst voldoende zal zijn. Verder bevat de waternotitie het voornemen om voorafgaand aan, gedurende en na de voorgenomen ontwikkeling de grondwaterstanden en de eventuele fluctuatie te monitoren, zodat eventueel maatregelen getroffen kunnen worden indien dit nodig blijkt. Op voorhand bestaat geen aanleiding om nu al maatregelen te treffen en dus ook geen beschrijving van het soort maatregelen waar dit betrekking op zou hebben.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.86

Reclamant stelt dat verduidelijkt moet worden wat de uitkomst is van het onderzoek dat de gemeente uitgevoerd heeft naar de mogelijkheid om het nieuwe bouwplan aan te sluiten op het peil van het naastgelegen woongebied.

Beantwoording zienswijze

Uitgangspunt voor de ontwikkeling van Lopik Oost is dat het peil aansluit op dat van het naastgelegen woongebied.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.87

Reclamant haalt een gedeelte van paragraaf 4.5 van de waternotitie aan en stelt dat verduidelijkt moet worden hoe de berging van hemelwater in oppervlaktewater is verwerkt in het bestemmingsplan.

Beantwoording zienswijze

De berging van hemelwater in oppervlaktewater wordt voorzien om ervoor te zorgen dat de voorgenomen ontwikkeling hydrologisch neutraal kan worden uitgevoerd. Als gevolg daarvan wordt het plangebied voorzien van sloten en watergangen. Met de bestemming Water wordt hierin voorzien.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.88

Reclamant wil dat de gemeente aantoont hoe en waar de aansluiting van de riolering in de Zamenhoflaan wordt gerealiseerd. Daarnaast wil reclamant weten wanneer de vergunning voor de aansluiting op de riolering wordt aangevraagd.

Beantwoording zienswijze

De exacte locatie van nutsvoorzieningen zoals riolering maken geen onderdeel uit van een bestemmingsplan. Verder is de planning met betrekking tot het aanvragen van de benodigde toestemmingen voor een specifieke ontwikkeling aan de initiatiefnemer.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.89

Reclamant geeft aan eigenaar te zijn van circa 1.5 meter sloot en dat het betreffende gedeelte is voorzien van beschoeiing van damwanden. Reclamant vraagt wie in de toekomst beheerder wordt van de overgangszone en het onderhoud daaraan pleegt.

Beantwoording zienswijze

In de waternotitie, in paragraaf 4.8 is te lezen dat de gemeente het beheer en onderhoud gaat uitvoeren van die gedeelten van de wateren die straks tot openbaar gebied zullen gaan behoren (in tegenstelling tot de situatie waarin het waterschap dat doet). De gemeente voert geen onderhoud uit aan particulier eigendom.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.90

Reclamant stelt dat hij in het rapport 'Verkeersonderzoek Lopik Oost' de effecten van langzaam verkeer op de Zamenhoflaan, kruising Europasingel en kruising met de N210 mist. Reclamant stelt dat het rapport op dit punt dient te worden aangevuld.

Beantwoording zienswijze

Op pagina 10 is in de paragraaf met de titel "Fietzers" aandacht besteed aan langzaam verkeer. In deze paragraaf staat beschreven hoe het langzaam verkeer is ontsloten en bovendien is daar beschreven dat met name de ontsluiting in noordwestelijke richting belangrijk is. Voor zover langzaam verkeer is aangewezen op dezelfde rijbaan als gemotoriseerd verkeer (Zamenhoflaan, Europasingel), is aangetoond dat er meer dan voldoende ruimte is voor een veilige verkeersafwikkeling, omdat de weg daar 6 meter breed is. Daarmee zijn de betreffende wegen breder dan de aanbevolen maat voor een (erftoegangs)weg, namelijk 5,80 meter. Zodra het langzaam verkeer de N210 nadert, is de doorstroming van dit verkeer separaat van de rijbaan voor gemotoriseerd verkeer geregeld en daardoor niet meer van invloed.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.91

Reclamant stelt dat bij de onderzoeken naar mobiliteit ook rekening gehouden dient te worden met verkeer ten behoeve van recreatieterrein Salmsteke.

Beantwoording zienswijze

Met de uitgevoerde verkeersonderzoeken is aangetoond dat de ontwikkeling van het gebied Lopik Oost op een adequate wijze kan worden ontsloten via de Zamenhoflaan, Europasingel en M.A. Reinaldaweg. De voorgenomen planontwikkeling heeft verder geen (directe) relatie met het verkeer dat samenhangt met het recreatieterrein Salmsteke.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.92

Reclamant haalt een zinsnede aan uit bijlage 2 (notitie bodemgevoeligheid) bij de toelichting behorend bij het bestemmingsplan. Reclamant wil weten of de waterstandverhoging ook gevolgen heeft voor de waterstand ter hoogte van de kruipruimten van de bestaande woningen in de bestaande kernrand van Lopik.

Beantwoording zienswijze

Reclamant haalt een zinsnede aan die behoort tot paragraaf 2.2.1 van de notitie. In deze paragraaf wordt beschreven dat de waterstand op de planlocatie wordt verhoogd van een variabel peil van NAP -0,1 en -0,8 meter naar een vast peil van NAP -0,65 meter en dat daarmee een positieve bijdrage wordt geleverd aan het vertragen van het proces van autonome bodemdaling. Het maakt onderdeel uit van het laten zetten van de bodem ter hoogte van de planlocatie. Dit proces heeft geen invloed op de waterstand ter plaatse van de bestaande kernrand. Ter plaatse van de bestaande bebouwing is de bodem immers reeds gezet.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.93

Reclamant stelt dat in de notitie bodemgevoeligheid ook de door de gemeente vastgestelde restzettingen opgenomen moeten worden.

Beantwoording zienswijze

De bedoelde restzettingcriteria zijn in paragraaf 3.4 van het geotechnisch onderzoek, behorend bij de notitie bodemgevoeligheid opgenomen. Deze gegevens zijn reeds openbaar en raadpleegbaar via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.94

Reclamant haalt een zinsnede uit paragraaf 2.4 van het geotechnisch onderzoek aan. Reclamant stelt dat te veel aannames worden gedaan. Verder stelt reclamant dat voorafgaand aan de voorbelasting, een nulmeting van de bestaande toestand van de bestaande bebouwing langs de kernrandzone van de kern Lopik uitgevoerd moet worden en dat gedurende de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling, de situatie rondom de bestaande bebouwing gemonitord moet worden.

Beantwoording zienswijze

De zinsnede die door reclamant aangehaald wordt, ziet op het feit dat op basis van geotechnische ervaringen bij vergelijkbare ophogingen, de verwachting is dat de voorgenomen ophoging geen invloed zal hebben op de bestaande percelen in de kernrandzone langs het plangebied. Reclamant is van mening dat hiermee een aanname wordt gedaan. Echter is het bij geotechnische activiteiten een algemeen vaststaand feit dat onder vergelijkbare omstandigheden een vergelijkbare uitkomst tot stand wordt gebracht. Als eenmaal is vastgesteld dat sprake is van vergelijkbare omstandigheden – zoals bij de huidige planlocatie het geval is – mag een dergelijke aanname worden gedaan. Voor zover de zienswijze ziet op de nulmeting en monitoring bij de bestaande percelen, verwijzen wij naar de beantwoording onder 1.9.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.95

Reclamant stelt dat de verlaging van het grondwaterpeil naar NAP -0,80 meter in de sloot, aangrenzend aan de bestaande percelen, gevolgen heeft voor de grondwaterstand in de wijk van de bestaande percelen (waar het grondwaterpeil NAP -0,65 meter is). Reclamant stelt dat een minimale ontwateringsdiepte van 0,50 meter aangehouden moet worden om te voldoen aan de ontwerpcriteria voor tuinen en groenvoorzieningen. Volgens reclamant bedraagt de minimaal gewenste ontwateringsdiepte voor de nieuw te planten bomen 0,8 meter.

Beantwoording zienswijze

De gegevens die reclamant aanhaalt zijn afkomstig uit paragraaf 3.2 van het geotechnisch onderzoek dat is opgenomen in bijlage 2 (notitie bodemgevoeligheid) bij de toelichting behorend bij het bestemmingsplan. In deze paragraaf is beschreven dat voor het gehele plangebied in de toekomstige situatie in beginsel een vast waterpeil van NAP -0,65 meter wordt ingesteld, behalve ter hoogte van de bermsloot die parallel aan de N210 ligt. Het waterpeil in deze sloot blijft ongewijzigd (NAP -0,80 meter en NAP 1,00 voor zomer-respectievelijk winterpeil) omdat een verhoging naar NAP -0,65 meter als consequentie heeft dat in het plangebied extra zou moeten worden opgehoogd om een voldoende ontwateringssituatie te kunnen realiseren. Gezien het feit deze bermsloot momenteel al het genoemde waterpeil heeft en daarmee geen invloed heeft op het grondwaterpeil, heeft dit ook geen invloed op de verdere uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.96

Reclamant vraagt over hoeveel faseringen de ophogingen ten behoeve van de bodemzetting aangebracht zullen worden en wat de uiteindelijke doorlooptijd van deze voorbelasting zal zijn. Reclamant verwacht dat de eerste fase 6 maanden in beslag zal nemen en de tweede fase 12 maanden en dat hij als omwonende in dat geval 1,5 jaar uitzicht heeft op een berg zand.

Beantwoording zienswijze

Om de vereiste bodemzetting in te laten treden, is een voorbelasting nodig in combinatie met een bepaalde termijn. Deze bodemzetting is vereist om de bodem de benodigde draagkracht te geven die het nodig heeft voor de voorgenomen ontwikkeling, zodat kan worden voorkomen dat op korte termijn groot onderhoud aan de werken nodig is in verband met verzakkingen. Omwonenden zullen gedurende de ontwikkeling van Lopik Oost enige gevolgen merken. Dit kan zijn het passeren van bouwverkeer, of geluiden van de bouwplaats tot een tijdelijk minder fraai uitzicht voor een bepaalde periode van de totale doorlooptijd. Deze omstandigheden zijn niet te voorkomen omdat het een logisch gevolg is van de start van de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.97

Reclamant stelt dat de zandophogingen afgedekt moeten worden met de vrijkomende bovengrond. Verder stelt reclamant dat de bufferzone tussen de bestaande percelen in de kernrand van de kern Lopik en de planlocatie wordt gerealiseerd voor de zandophogingen worden geplaatst.

Beantwoording zienswijze

Reclamant doelt met deze stelling op hetgeen is beschreven in de een na laatste alinea van paragraaf 5.1 van bijlage 2 (notitie bodemgevoeligheid). In deze paragraaf wordt aanbevolen om de bestaande bovengrond (laagdikte 0,25 á 0,30 meter) te ontgraven en in een tijdelijk depot te plaatsen. Deze bovengrond kan op verschillende manieren worden toegepast gedurende de voorgenomen ontwikkeling. Er wordt een aantal toepassingsmogelijkheden opgesomd, zoals het gebruik voor de afwerking van de tuin en groenvoorzieningen, maar ook het afdekken van de zandophogingen om verstuingen tijdens de voorbelastingsperiode te voorkomen. In onze reactie onder 1.5 hebben wij aangegeven dat een afdekking met de bovengrond als voorwaarde opgenomen kan worden.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.98

Reclamant vraagt wat de oppervlakte is van het noordelijke deel van het plangebied, dat in fase 1 van de voorbelasting zal worden opgehoogd. Reclamant wil weten of dit grondgebied ten behoeve van de eerste 40 woningen zal zijn.

Beantwoording zienswijze

Het plangebied wordt in twee delen gesplitst ten behoeve van de gefaseerde ophoging. De scheiding tussen het noordelijke en zuidelijke deel van het plangebied zal ongeveer halverwege de noord-zuidmeridiaan van het plangebied zijn. De exacte oppervlakte daarvan is in dit (beoordelings)kader niet relevant. De ontwikkelaar heeft de intentie om de eerste 40 woningen in het noorden van het plangebied te realiseren. Aanvullend verwijzen wij naar de globale weergave van de beoogde fasering, als opgenomen in bijlage I van deze Nota.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.99

Reclamant vraagt naar de oppervlakte van het plangebied dat in fase twee in aanmerking komt voor de geplande ophoging en wil weten wanneer fase twee ten opzichte van fase één wordt gestart.

Beantwoording zienswijze

Voor zover deze vraag ziet op de oppervlakte van het zuidelijk deel van het plangebied dat in fase 2 zal worden opgehoogd, verwijzen wij naar de beantwoording onder 1.98. Wanneer fase twee ten opzichte van fase één wordt gestart, kan niet worden aangegeven.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.100

Reclamant wil weten welke eisen gesteld zijn aan de zangophogingen voor de voorbelasting. Verder wil reclamant weten op welke wijze het benodigde zand naar de planlocatie zal worden vervoerd.

Beantwoording zienswijze

Voor de eisen die worden gesteld aan de zandophogingen, verwijzen wij naar bijlage 8 van de notitie bodemgevoeligheid. Verder zal het benodigde zand per vrachtwagen naar de planlocatie worden vervoerd. Dit valt onder bouwverkeer en ten behoeve van de ontsluiting van het bouwverkeer, verwijzen wij naar de beantwoording van zienwijze 1.11.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.101

Reclamant stelt dat er bij de Aerius-berekening, in het kader van de stikstofdepositie, onvoldoende rekening is gehouden met de bronnen provinciale weg (N210) en Lopikerweg Oost en volgens reclamant zou er ook geen rekening zijn gehouden met de uitstoot gedurende de verschillende bouwfasen. Verder stelt reclamant dat een onderzoek naar PFAS ontbreekt. Reclamant wil weten hoe de gemeente hier rekening mee houdt.

Beantwoording zienswijze

De Aerius-berekening die door reclamant wordt aangehaald, is door de rijksoverheid beschikbaar gesteld om de stikstofdepositie van een bepaalde ontwikkeling te kunnen berekenen. Het gaat hierbij om de depositie die door de ontwikkeling zelf plaatsvindt. Daarbij hoeft de bestaande uitstoot van de omgeving niet te worden meegewogen, omdat de norm momenteel is dat in beginsel geen toename mag plaatsvinden ten opzichte van de bestaande situatie en dat als die wel plaatsvindt, er compensatie plaats dient te vinden om tot een stand- stillsituatie te komen.

Voor zover deze zienswijze ziet op PFAS: op basis van de huidige wet- en regelgeving dient grond op PFAS te worden onderzocht als het van een bepaalde locatie wordt afgevoerd. Voor de ontwikkeling van Lopik Oost zal daarvan geen sprake zijn. Voor de ontwikkeling zal juist grond aangevoerd moeten worden. Voor deze grond geldt dat deze getoetst zal worden op PFAS, deze komt immers van een andere locatie en moet aan de wet- en regelgeving wat betreft PFAS worden getoetst. Opgemerkt wordt verder dat grondverplaatsingen binnen het plangebied op basis van de wet- en regelgeving niet onderzocht hoeven te worden op PFAS.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.102

Reclamant stelt op basis van de zakelijke beschrijving van de anterieure overeenkomst, dat de gemeente onvoldoende verantwoordelijkheid neemt en de initiatiefnemer de vrije hand geeft om te doen en te laten naar believen. Verder eist reclamant inzage in de concrete inhoud van de anterieure overeenkomst.

Beantwoording zienswijze

De inhoud van de anterieure overeenkomst is niet openbaar. Het betreft een privaatrechtelijke overeenkomst die verplicht is op grond van de Wet ruimtelijke ordening en een aantal verplichte onderwerpen regelt. De stelling dat de ontwikkelaar de vrije hand krijgt om te doen en te laten naar believen wordt niet onderbouwd en ook niet door ons herkend. Met het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Lopik Oost worden juist kaders gegeven voor een aanvaardbare ruimtelijke ontwikkeling van het gebied.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.103

Reclamant stelt dat er een beeldkwaliteitsplan opgenomen moet worden in het bestemmingsplan.

Beantwoording zienswijze

Het bestemmingsplan is voorzien van een beeldkwaliteitsplan, hetgeen ook is beschreven in paragraaf 2.2 van de plantoelichting. Wij benadrukken dat het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan twee documenten zijn die los van elkaar staan. Het beeldkwaliteitsplan vormt een eigen toetsingskader om te kunnen bepalen of een ontwikkeling voldoet aan redelijke eisen van welstand. Uiteraard vullen beide documenten elkaar wel aan en moeten aanvragen om omgevingsvergunning getoetst worden aan beide documenten.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 2

Datum van ontvangst en kenmerk gemeente

19 oktober 2019 – 0331547951

2.1

Reclamant stelt dat de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde, veroorzaakt door het verkeer van de M.A. Reinaldaweg kan worden verlaagd door het realiseren van een vergelijkbare constructie als in het zuidwesten van Lopik, ter hoogte van de Laan van Grebenstein. Daar is een parallelweg langs de N210, voorzien van geluidswerende schermen. Reclamant stelt dat het woonplezier daardoor substantieel zal toenemen. Volgens reclamant draagt geluid bij aan stress en veroorzaakt dit gezondheidsrisico's voor inwoners. Volgens reclamant komt de stichting Geluidshinder al jaren op voor dit belang.

Beantwoording zienswijze

Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij onder meer naar de reactie onder 1.12. In die reactie is aangegeven dat het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen momenteel niet haalbaar is. Verder heeft de ontwikkeling van Lopik Oost geen effect op de geluidsbelasting van de woning van reclamant.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

2.2

Reclamant stelt dat de wijk Vogelzang in een bodemdalingsgevoelig gebied is gelegen. Reclamant stelt dat de realisatie van een plateau op de kruising Zamenhoflaan-Europasingel in combinatie met het passerende vrachtverkeer, trillingen zou veroorzaken die voelbaar zijn in de omliggende woningen.

Beantwoording zienwijze

In het Verkeersonderzoek Lopik Oost, opgesteld door een daartoe deskundig bureau, wordt inderdaad voorgesteld de kruising tussen de Zamenhoflaan en de Europasingel in te richten op basis van een gelijkwaardig overgangsregime. In principe kan de gemeente uitgaan van een advies van een deskundig bureau, terwijl reclamant niet heeft onderbouwd dat de voorgestelde kruising niet aanvaardbaar zou zijn. Vanzelfsprekend zal bij het besluit om de kruising aan te passen zo veel mogelijk rekening worden gehouden met eventuele effecten zoals trillingsschade.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

2.3

Reclamant vraagt om het bestaande plateau in de Zamenhoflaan te saneren en een parkeerverbod toe te passen in de richting van de Europasingel. Verder stelt reclamant voor om plantvakken te realiseren om verkeer te manen tot de maximale snelheid van 30 km/u.

Beantwoording zienswijze

Een ruimtelijk instrument als een bestemmingsplan heeft geen betrekking op de inrichting van een straat of wegvak. Voor een ruimtelijke ontwikkeling is van belang dat het plangebied goed ontsloten kan worden, met de uitgevoerde onderzoeken is daarin in voorzien. Daarnaast vormt de Zamenhoflaan / Europasingel geen onderdeel van het plangebied. De betreffende straten zijn in de onderzoeken opgenomen vanwege de voorgenomen ontsluiting van het plangebied.

Ten overvloede merken wij op dat, bij voorgenomen herinrichting van de Zamenhoflaan wij omwonenden voorafgaand informeren en eventueel in de gelegenheid stellen om hierover hun mening te geven.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

2.4

Reclamant stelt dat het bouwverkeer niet via de Zamenhoflaan dient te worden ontsloten.

Beantwoording zienswijze

Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar onze reactie onder 1.11.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 3

Datum van ontvangst en kenmerk gemeente

19 november 2019 – 0331549246

3.1

Reclamant is van mening dat de huidige invulling van het plan onvoldoende waarborg biedt voor een lommerrijke invulling van het plangebied met een zorgvuldig ingevuld woningbouwprogramma dat daadwerkelijk gerealiseerd gaan worden.

Beantwoording zienswijze

De indeling van het plangebied met een lommerrijk karakter is in het plan geborgd door het opnemen van de enkelbestemmingen Water, Groen, Verkeer en Wonen. De betreffende gronden zullen moeten worden ingevuld conform de regels behorend bij de betreffende bestemmingen. De gemeente kan de daadwerkelijke realisatie niet afdwingen, wel kan de gemeente afdwingen dat eventueel uitgevoerde activiteiten volgens afspraak en conform het bestemmingsplan worden uitgevoerd. Bovendien dient initiatiefnemer voordat aan de bouw van de woningen kan worden begonnen, een aanvraag om een omgevingsvergunning in te dienen. Deze aanvraag wordt naast het bestemmingsplan ook getoetst aan het beeldkwaliteitsplan, waarin specifieke eisen ten aanzien van beeldkwaliteit, openbare ruimte en architectuur zijn opgenomen, passend bij de beoogde sfeer en uitstraling van Lopik Oost. Tevens zijn speciale kavelpaspoorten opgesteld voor onderdelen van het plan, zodat bij eventueel (collectief) particulier opdrachtgeverschap de gewenste (samenhangende) beeldkwaliteit wordt bereikt.

Naar onze mening biedt het plan voldoende waarborgen voor de beschreven lommerrijke inrichting van het plangebied.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

3.2

Reclamant stelt dat de gemeente met dit bestemmingsplan onvoldoende kansen benut om dit plan te koppelen aan duurzame oplossingen voor de kern Lopik, zoals een betere verkeersafwikkeling, het beperken van de geluidsbelasting van de N210 en de energietransitie die binnen de planperiode van Lopik Oost ook voor de naastgelegen (bestaande) woningen moet worden gerealiseerd.

Reclamant stelt dat de ontwikkeling van Lopik Oost gecombineerd moet worden met voordelen waar ook de andere dorpsbewoners profijt van ondervinden.

Beantwoording zienswijze

Wij zijn van mening dat met het bestemmingsplan Lopik Oost de vereiste ruimtelijke kwaliteit tot stand komt en ruimte wordt geboden aan een ontwikkeling die aansluit op een grote en urgente behoefte binnen de kernen van de gemeente Lopik: differentiatie in het woningaanbod en doorstroming op de woningmarkt. Daarbij is zo veel mogelijk rekening gehouden met aspecten als energietransitie, vraagstukken op het gebied van klimaatbeheersing en een goed woon- en leefklimaat. Wij begrijpen verder dat reclamant een relatie legt met de bestaande woningen, doch die opgave (energie transitie) valt buiten de reikwijdte van dit plan. Overigens heeft iedere Nederlandse gemeente de taak om voor 2021 een warmtetransitieplan te hebben. De gemeente Lopik is voornemens op bij het opstellen van dit plan, inwoners voldoende gelegenheid te bieden om hier inspraak op te doen.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

3.3

Reclamant stelt dat de zakelijke beschrijving van de anterieure overeenkomst te beknopt is en te weinig openheid geeft aan de inwoners van de gemeente.

Reclamant stelt dat in de anterieure overeenkomst afspraken opgenomen dienen te worden over:

1. Het (tijdelijk) ontsluiten van het plangebied ten behoeve van het bouwrijp maken en de bouwrealisatie.
2. Het moment en de wijze van overdracht van het openbaar gebied (zoals wegen, parkeerplaatsen, groen, water etc.) aan de gemeente Lopik.

Beantwoording zienswijze

Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar onze reactie onder 1.102. Voor zover noodzakelijk zijn over de door reclamant genoemde punten nadere afspraken opgenomen in de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelende partij. Over de ontsluiting van het gebied is bijvoorbeeld opgenomen dat de gemeente en de initiatiefnemer samen de intentie hebben om het bouwverkeer via de N210 te laten ontsluiten.

De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de inrichting van de openbare ruimte en zal deze op basis van een door de gemeente opgesteld Programma van Eisen inrichten. Na de aanleg zal deze worden overgedragen aan de gemeente. Omdat de ontwikkeling fasegewijs wordt gerealiseerd, zal de openbare ruimte ook fasegewijs gerealiseerd en overgedragen worden. Een exacte planning kan niet worden gegeven, omdat deze onder meer afhankelijk is van de bouwfase en geschikte beplantingsperiodes.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

3.4

Reclamant stelt dat de gemeente in het kader van het mobiliteitsaspect van de voorgenomen ontwikkeling, toeschrijft naar één ontsluiting van Lopik Oost via de Zamenhoflaan. Reclamant vindt dat de verkeerslast als gevolg daarvan onnodig en onterecht alleen bij de bewoners langs deze weg wordt gedeponereerd. Reclamant is verder van mening dat een gedegen variantenonderzoek naar creatieve oplossingen dient te worden uitgevoerd. Reclamant stelt dat onvoldoende onderbouwd is waarom geen maatregelen getroffen kunnen worden voor spreiding van de verkeerslast, via verschillende ontsluitingsroutes. Reclamant stelt dat de gemeente op dit punt een onvoldoende zorgvuldige afweging heeft gemaakt.

Beantwoording zienswijze

De gemeente Lopik heeft ten behoeve van voorgenomen ontwikkeling een tweetal verkeersonderzoeken laten uitvoeren. Het eerste verkeersonderzoek is uitgevoerd door BVA Verkeersadviezen en het tweede onderzoek is uitgevoerd door Rho Adviseurs voor Leefruimte. Beide onderzoeken onderschrijven de conclusie dat de voorgenomen wijze van ontsluiten binnen de beschikbare (bestuurlijke én feitelijke) ruimte haalbaar is en niet tot onevenredige gevolgen leidt. Aldus is de ontsluiting via de Zamenhoflaan voldoende gemotiveerd en ruimtelijk aanvaardbaar. Niettemin, indien zich de mogelijkheid voordoet dan zal de gemeente eventuele verbeteringen op het gebied van mobiliteit altijd overwegen. Op dit moment is er binnen de kaders echter geen redelijk en uitvoerbaar alternatief.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

3.5

Reclamant stelt dat zowel de noordwestelijke als de zuidwestelijke langzaam verkeersontsluiting tweezijdig ingericht dient te worden als calamiteitenroute.

Beantwoording zienswijze

Op basis van onderzoek is gebleken dat de voorgenomen maatregelen voor de calamiteitenroutes voldoende zijn om het plangebied tijdig te kunnen bereiken of verlaten.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

3.6

Reclamant stelt dat de conclusie van het akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï ongefundeerd is. Reclamant stelt dat de gemeente op basis van haar verantwoordelijkheid voor een gezond woon- en leefklimaat voor haar inwoners moet afzien van het toestaan van een hogere geluidsbelasting. Reclamant stelt dat er maatregelen getroffen moeten worden om de geluidsbelasting op de bestaande en toekomstige woonwijk door de N210 terug te dringen.

Daarnaast stelt reclamant dat de gemeente de toekomstige bewoners ten onrechte opzadelt met het probleem van de hogere geluidsbelasting en dat er maatregelen getroffen moeten worden aan de bron.

Ten slotte stelt reclamant dat de gemeente ten onrechte de realisatie belemmert van een speelvoorziening op het 'eiland' langs het voet-/fietspad in de zuidwestelijke hoek van het plangebied. Volgens reclamant zou deze speelvoorziening zijn toegezegd aan de bewoners van de bestaande wijk.

Beantwoording zienswijze

Voor zover de zienswijze ziet op het besluit hogere waarden, verwijzen wij naar de beantwoording onder 1.12 en 1.59.

Voor zover deze zienswijze ziet op de mogelijkheid tot realisatie van speelvoorzieningen, verwijzen wij naar de regels behorend bij de bestemming Groen, zoals opgenomen in dit bestemmingsplan. In artikel 3 lid 2 onder 2, van de regels is bepaald dat op de gronden met de bestemming Groen bouwwerken mogen worden gerealiseerd met een maximale bouwhoogte van 6 meter voor speelvoorzieningen. Aldus maakt het plan de realisatie van een speelvoorziening mogelijk.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

3.7

Reclamant merkt op dat de gemeente Lopik als enige geen snelheidsreductie heeft toegepast op de N210 ter hoogte van de kernen. Daarnaast stelt reclamant dat de mogelijkheid om een geluidsscherm te plaatsen te makkelijk wordt weggeschreven onder de motivering dat het niet gewenst zou zijn vanuit het stedenbouwkundige, landschappelijke en ruimtelijke oogpunt, terwijl de ruimte voor een geluidsscherm aanwezig is. Volgens reclamant staat deze overweging niet in verhouding tot het besluit om een hogere grenswaarde toe te staan. Ten slotte stelt reclamant dat de gemeente 'stil asfalt' moet toepassen op de N210.

Beantwoording zienswijze

Met betrekking tot de maatregelen die zien op de aanpassing van de situatie van de provinciale weg N210, verwijzen wij primair naar onze reactie onder 1.12. Verder merken wij op dat de ontwikkeling van Lopik Oost geen (juridische) verplichting geeft om maatregelen te treffen, zoals het aanleggen van een geluidsscherm, teneinde de geluidsbelasting op de bestaande woningen te verminderen. Tot slot is van belang dat de provincie Utrecht het bevoegd gezag is voor de N210 en, indien nodig, maatregelen kan treffen.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

3.8

Reclamant merkt op dat het bestemmingsplan niet voorziet in een beschrijving van de wijze van verwarmen van de geplande woningen in het kader van de energietransitie. Verder vraagt reclamant om hieromtrent aan te geven of en in hoeverre de bestaande bebouwing hier ook van kunnen profiteren/gebruik van kunnen maken.

Beantwoording zienswijze

De technische uitvoering van de geplande woningen maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Dergelijke gegevens worden echter wel getoetst op het moment dat een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de bouw van een woning is ingediend. Op het moment dat een dergelijke aanvraag wordt ingediend, wordt daarvan een kennisgeving gepubliceerd. De ingediende aanvraag is in beginsel openbaar en voor een ieder te raadplegen.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

3.9

Reclamant is van mening dat voor de voorgenomen ontwikkeling, ten onrechte wordt uitgegaan van een ontwikkelperiode van 20 jaar. Reclamant stelt dat de voorgenomen ontwikkeling binnen enkele jaren dient te worden uitgevoerd.

Beantwoording zienswijze

Vermoedelijk worden met de zienwijze van reclamant enkele omstandigheden met elkaar verward. Voorliggend bestemmingsplan zal na vaststelling gedurende een planperiode van 20 jaar van kracht zijn. De planning van de voorgenomen ontwikkeling zal echter naar verwachting op een veel kortere termijn plaatsvinden. Met de term 'planperiode' wordt bedoeld op de geldingsduur van het bestemmingsplan en dus niet op de planning van de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

3.10

Reclamant stelt dat voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan, aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd dient te worden naar de aanwezigheid van PFAS in het gebied en het toe te passen ophoogmateriaal.

Beantwoording zienswijze

Voor de beantwoording van deze zienswijze, verwijzen wij naar de beantwoording onder 1.101 waar het onderwerp PFAS eveneens aan de orde komt.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

3.11

Reclamant geeft aan dat het bestemmingsplan niet voorziet in de planning van de feitelijke uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling. Volgens reclamant worden omwonenden hierdoor ten onrechte in het ongewisse gelaten over de momenten waarop, de duur van en de mate waarin zij overlast kunnen verwachten. Reclamant stelt dat de toelichting dient te worden aangevuld met de bedoelde planning, de bouwvolgorde en de voorgenomen maatregelen ter beperking van de overlast. Volgens reclamant dient daarbij bovendien de volgende volgorde aangehouden te worden:

- a. De realisatie van de beoogde privacy zone, het overgangsgebied met groen en water tussen de bestaande bebouwing en de planlocatie.
- b. Het uitvoeren van de terreinophoging en bouwrijp maken van het plangebied in strak aaneensluitende bouwfasen voor het gehele plan
- c. Een volgorde en planning voor het bouwprogramma in te vullen en op te nemen voor de diverse bouwvlakken.

Beantwoording zienswijze

Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij primair naar de beantwoording onder 1.15.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

3.12

Reclamant stelt dat aan de omwonenden van de planlocatie is toegezegd dat er een tijdelijke ontsluiting voor het bouwverkeer op de N210 gerealiseerd zou worden. Reclamant stelt dat ontsluiting van het bouwverkeer via de Zamenhoflaan niet acceptabel is omdat het zou leiden tot schade aan het wegdek, ondergrondse kabels en leidingen. Reclamant stelt dat de vaststelling van het bestemmingsplan niet plaats mag vinden zolang deze tijdelijke ontsluiting niet kan worden gerealiseerd.

Beantwoording zienswijze

Wij merken op dat van een toezegging vanuit de gemeente Lopik geen sprake kan zijn, aangezien de gemeente hierin geen bevoegd gezag is; de N210 is een provinciale weg. Niettemin, is de gemeente samen met de initiatiefnemer in gesprek met de provincie om het bouwverkeer via de N210 te laten ontsluiten. Aan de voorbereiding van een vergunningaanvraag wordt momenteel gewerkt, duidelijkheid kan hierover helaas nog niet worden gegeven.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

3.13

Reclamant stelt dat het bestemmingsplan niet eenduidig is ten aanzien van het toekomstige water- en straat peil. Daarbij haalt reclamant gegevens aan uit de toelichting behorend bij het bestemmingsplan, bijlage 2 (notitie bodemgevoeligheid) en bijlage 8 (waternotitie).

Beantwoording zienswijze

In bijlage 2 (bodemgevoelighedsnotitie) staat beschreven dat momenteel sprake is van een zomer- en winterpeil van respectievelijk NAP -0,80 meter en NAP -1,00 meter. Dit betekent dat het waterpeil tot 1 meter onder NAP staat gedurende het jaar. In de bijlage wordt geadviseerd om in het plangebied een vast waterpeil van NAP -0,65 meter na te streven, wat feitelijk een verhoging van minstens 0,20 meter van het waterpeil betekent. Alleen in de bermsloot parallel aan de N210 zal het peil ongewijzigd blijven. De consequentie van het verhogen van het waterpeil is dat het plangebied een beetje extra moet worden opgehoogd, om de juiste ontwateringscapaciteit van het plangebied te kunnen realiseren.

In de waternotitie staat beschreven dat het huidige maaiveld (het niveau van de bodem en niet van het wateroppervlakte) momenteel op een hoogte tussen de NAP -0,24 meter en NAP +0,10 meter is gelegen. Dit is dus zelfs nog boven het toekomstige gewenste waterpeil. In paragraaf 2.6 van de waternotitie is bovendien opgenomen dat de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) in een natte periode tot circa 0,3 meter onder het maaiveld komt te staan.

Gelet op het vorenstaande zijn wij van mening dat de verschillende gegevens eenduidig zijn.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

3.14

Reclamant stelt dat het straatpeil in het plangebied niet met 0,15 meter verlaagd mag worden ten opzichte van het voorgenomen peil, voor de aansluiting met de bestaande bebouwing. Volgens reclamant resteert er in die situatie te weinig vrije ruimte onder de brug om aan de keur van HDSR te kunnen voldoen, die stelt dat er minimaal 0,8 meter vrije ruimte ten opzichte van het vaste waterpeil moet bestaan.

Beantwoording zienswijze

Wij zijn voornemens om in het plangebied een toekomstig vloerpeil van NAP +0,75 meter te hanteren en een toekomstig wegpeil van NAP +0,55 meter. Het oppervlaktewater peil ter hoogte van de bestaande bebouwing en het voorgenomen oppervlaktewaterpeil in het plangebied bedraagt NAP -0,65 meter (een en ander staat ook beschreven in bijlage 2: bodemgevoeligheidsnotitie). Het verschil tussen het wegpeil ter hoogte van de bestaande bebouwing en het oppervlaktewaterpeil bedraagt daarmee 1,1 meter en daarmee wordt ruim voldaan aan de norm zoals die is opgenomen in de keur van HDSR.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

3.15

Reclamant stelt dat de bouwvlakken in de verbeelding dienen te worden voorzien van een aanduiding voor het maximum aantal woningen dat per bouwvlak gerealiseerd mag worden.

Beantwoording zienswijze

Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij eerst naar onze beantwoording onder 1.4. Per bouwvlak zijn (via de planregels) de maximum goot- en bouwhoogten vastgesteld. Wij achten het verder niet noodzakelijk om het maximum aantal woningen per bouwvlak vast te leggen. Het plan bevat hierdoor enige flexibiliteit en uitwisselbaarheid tussen de verschillende woonvelden, noodzakelijk voor de planuitvoering. Het maximum aantal woningen voor het plangebied is overigens wel vastgelegd.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

3.16

Reclamant stelt dat het bestemmingsplan onvoldoende borging bevat voor de beoogde privacy die de overgangszone tussen het plangebied en de bestaande bebouwing moet bieden. Reclamant stelt dat de bufferzone nader aangeduid moet worden met 'specifiek groen' en dat daarvoor sub c tot en met sub h van artikel 3.1 moet komen te vervallen.

Beantwoording zienswijze

Reclamant doelt op het eerste lid van artikel 3, dat regels bevat over de functies die plaats mogen vinden binnen de bestemming 'groen'. De aangehaalde subs zien op de volgende functies:

- c. in- en uitritten;
- d. voet- en fietspaden;
- e. bruggen en andere kunstwerken;
- f. ondergrondse parkeervoorzieningen;
- g. bovengrondse en ondergrondse afvalcontainerverzamelplaatsen;
- h. speelvoorzieningen.

De bestemming Groen is van toepassing op meer gronden dan alleen de gronden die door reclamant worden geduid. De in artikel 3 opgenomen doeleindenomschrijvingen achten wij aanvaardbaar en noodzakelijk om de gronden te kunnen aanleggen, inrichten en gebruiken. Ten aanzien van de privacy wijzen wij op onze reactie onder 1.2.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

3.17

Reclamant stelt dat de planbegrenzing voor voorliggend bestemmingsplan de bestaande grenzen van de kern Lopik ten onrechte overschrijdt.

Beantwoording zienswijze

Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording onder 1.17.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

3.18

Reclamant stelt dat ter hoogte van de kruising Herman de Manpark / Europasingel tot aan het staartje van de Europasingel de bestaande bestemming, inclusief voorschriften, conform bestemmingsplan Kern Lopik gehandhaafd dienen te worden.

Ten opzichte van de vigerende bestemming komt een kleine groenbestemming te vervallen en wordt de verkeersbestemming verbreed. Bovendien is de opbouw van de regels behorend bij de verschillende bestemmingen in het bestemmingsplan Kern Lopik anders dan in het nieuwe bestemmingsplan.

Reclamant is van mening dat hij hierdoor wordt benadeeld.

Subsidiair stelt reclamant dat als aan bovenstaande geen medewerking wordt verleend, de betreffende groenstrook nader aan te duiden met 'specifiek groen' zodat de betreffende groenstrook en de doorgang naar het aangrenzende perceel in stand gelaten kunnen worden.

Beantwoording zienswijze

Aan weerszijden van de Zamenhoflaan is, voor zover de gronden zijn opgenomen in het bestemmingsplan Lopik Oost, een bestemming Groen opgenomen. De aanpassing van de bestemming Verkeer is noodzakelijk om het plangebied op een adequate wijze te kunnen ontsluiten. Bovendien is de ruimtelijke aanvaardbaarheid van die ontsluiting genoegzaam aangetoond. Wij achten het niet noodzakelijk om het gebruik van de bestemming Groen te specificeren, bijvoorbeeld met een aanduiding. Vanzelfsprekend zal bij de inrichting van deze groenstrook rekening worden gehouden met de belangen van omwonenden.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

3.19

Reclamant stelt dat de afbeelding op p. 35 van de toelichting dient te worden aangepast, door het verwijderen van de aanduiding 'onderzoeken greppel' aan de noordzijde van het plangebied. Daarnaast dient hier volgens reclamant de aanduiding 'watergang' te worden opgenomen.

Reclamant stelt dat de voorgestelde greppels/wadi's ongewenst en zinloos zijn omdat de waterdoorlatendheid van de betreffende bodem hiertoe niet geschikt is en omdat de betreffende invulling in het plangebied hierdoor niet bijdraagt aan de realisatie van de benodigde waterberging.

Beantwoording zienswijze

De benodigde waterberging wordt gerealiseerd op de gronden die momenteel zijn aangeduid met de bestemming Water. Na de actualisatie van de waternotitie zal de waterbestemming zelfs worden uitgebreid, ten koste van de groenbestemming. Daarbij zal de norm om 450m² waterberging te realiseren uit de bijbehorende regels worden geschrapt, omdat die waterberging op deze manier rechtstreeks in het bestemmingsplankaart geborgd zal worden. Deze bergingscapaciteit is gepland halverwege de oostzijde van het plangebied. De aanduiding van de te onderzoeken greppel maakt in principe geen deel uit van deze maatregelen.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

3.20

Reclamant stelt dat er onduidelijkheid wordt geschept over de gronden met de bestemming Water voor zover die nu onder het bestemmingsplan Kern Lopik vallen en in de toekomst onder voorliggend bestemmingsplan zullen vallen, omdat de voorschriften behorend bij de bestemming in de bestemmingsplannen, verschillend zijn opgebouwd.

Beantwoording zienswijze

Voor zover dit bestemmingsplan het vigerende bestemmingsplan Kern Lopik overlapt, komen de bepalingen in het oudere bestemmingsplan met inwerkingtreding van dit bestemmingsplan te vervallen. Van onduidelijkheid of eventuele tegenstrijdigheden is naar onze mening geen sprake. Overigens, de gewijzigde planregeling is enkel van toepassing op de gronden die in eigendom zijn van de ontwikkelaar, reclamant wordt hierdoor niet in zijn belangen geschaad (hij behoudt de huidige regeling).

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

3.21

Reclamant merkt op dat met betrekking tot de bepalingen aangaande bruggen onder de artikelen 4 en 5 een verschil zit. Onder de bestemming water is namelijk bepaald dat bij een brug boven gronden met de bestemming Water geen kistdammen of beschoeiing is toegestaan en dat dit voor bruggen binnen de bestemming Verkeer niet is bepaald. Reclamant stelt dat in de bepalingen behorend bij de bestemming Verkeer ook dient te worden opgenomen dat bekistingsdammen hier niet zijn toegestaan.

Beantwoording zienswijze

Het verschil tussen beide bepalingen betreft het gegeven dat de bruggen die worden toegestaan op gronden met de bestemming Water, particuliere gronden dienen te ontsluiten. Deze bruggen kunnen daarom alleen voorkomen ter hoogte van de aanduiding 'brug'. De bruggen die op gronden met de bestemming Verkeer zijn toegestaan, zijn ten behoeve van de algehele ontsluiting van het plangebied en dienen daarmee aan andere eisen te voldoen. Om die reden is een onderscheid gemaakt tussen de bepaling ten aanzien van bruggen in artikel 4 respectievelijk 5 van het bestemmingsplan.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 4

Datum van ontvangst en kenmerk gemeente

18 november 2019 – 0331549196

4.1

Reclamant is van mening dat de gemeente geen wandelpaden mag situeren langs de zijden van de oostelijke kant van de Europasingel.

Beantwoording zienswijzen

De gemeenteraad is bevoegd om bestemmingsplannen en bijbehorende bestemmingen vast te stellen voor het grondgebied van haar gemeente. Voor zover het openbare functies betreft, behorend bij openbaar gebied zoals verkeersfuncties, groenvoorzieningen etc. is zij bevoegd om de openbare, tot het eigendom van de gemeente behorende gronden als dusdanig te bestemmen. Op grond van bovenstaande zal deze zienswijze niet leiden tot een wijziging van het bestemmingsplan. Overigens, aanleg van de bedoelde wandelpaden is vooralsnog niet aan de orde, alleen kan niet worden uitgesloten dat de voet- en/of wandelpaden uiteindelijk worden gerealiseerd op het oostelijke einde van de Europasingel.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

4.2

Reclamant stelt dat er geen hoge begroeiing mag worden gepoot aan het oostelijke einde van de Europasingel of langs de zuidelijkste inham langs de oostkant van de Zamenhoflaan.

Beantwoording zienswijze

Een ruimtelijk instrument als een bestemmingsplan, borgt niet de wijze waarop of het soort beplanting in openbaar gebied dient te worden aangebracht. De beschrijving van de stedenbouwkundige opzet die beoogd wordt bij een voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling wordt echter wel opgenomen in de toelichting behorend bij een bestemmingsplan, als onderbouwing van de doelstellingen die met een bestemmingsplan gediend worden. Vooralsnog is er nog geen sprake van dat hoge begroeiing wordt aangelegd.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

4.3

Reclamant stelt dat er geen doorgaande weg naar het plangebied via de Zamenhoflaan/Europasingel mag worden gerealiseerd en dat het bouwverkeer niet ontsloten mag worden via deze route.

Beantwoording zienswijze

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.10 en 1.11.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

4.4

Reclamant stelt dat de eilanden die in de waterpartijen in het plangebied zijn gepland, niet openbaar toegankelijk mogelijk zijn en niet mogen worden voorzien van (calamiteiten-/langzaamverkeers)ontsluitingswegen.

Beantwoording zienswijze

Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar de gegeven beantwoording onder 1.7.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

4.5

Reclamant stelt dat er rondom de geplande bruggen alleen water mag zijn, zodat niemand de eilanden aan de oostzijde van het plangebied kan bereiken.

Beantwoording zienswijze

Een brug verbindt per definitie twee van elkaar (door water of diepte) gescheiden gronden. Zo ook de bruggen die zijn opgenomen in de voorgenomen ontwikkeling. De bruggen die zijn gepland, dienen bovendien ter ontsluiting van het plangebied en niet een louter stedenbouwkundig/esthetisch object.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

4.6

Reclamant stelt dat omwonenden en hijzelf geen overlast mogen ondervinden van verkeer dat via de brug het plangebied verlaat of betreedt, door voertuigen die over ribbels of oneffenheden rijden.

Beantwoording zienswijze

De geplande bruggen betreffen geen bruggen met beweegbare delen. Verder is over de uitvoering van de bruggen nog geen definitief plan voor handen; bij de verdere uitwerking van de brug bij de entree van het plangebied zal zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de belangen van reclamant. Overigens worden dergelijke gegevens niet in een ruimtelijk instrument als een bestemmingsplan geborgd.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

4.7

Reclamant stelt dat de gemeente geen speelplaatsen en/of wandelpaden ten oosten of ten zuiden van het bestaande oostelijke einde van de Europasingel mag realiseren.

Beantwoording zienswijze

Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording onder 3.6 en naar die onder 4.1.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

4.8

Reclamant stelt dat de eilanden niet publiekelijk toegankelijk mogen zijn en dat er geen wadi's mogen worden gerealiseerd.

Beantwoording zienswijze

Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar de reacties onder 1.7 respectievelijk 3.19.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

4.9

Reclamant stelt dat voorgenomen ontwikkeling ten onrechte een inbreuk pleegt op zijn privacy.

Beantwoording zienswijze

Gelet op de afstand tussen de woning van reclamant en de te realiseren woning en rekening houdend met de aan te leggen overgangszone, is de mogelijke inbreuk op de privacy van reclamant marginaal en voor ons aanvaardbaar. Omwonenden van de te ontwikkelen gronden zijn zelf tenslotte ook in staat om ongewenste inkijk te beperken (gordijnen, vitrage).

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

4.10

Reclamant stelt dat zijn woning door een houten verdiepingsvloer (extra) gevoelig is voor geluidsoverlast. Reclamant vraagt hoe de gemeente kan garanderen dat hij geen geluidsoverlast zal ondervinden van de voorgenomen ontwikkeling.

Beantwoording zienswijze

Er kan niet gegarandeerd worden dat geen geluidsoverlast zal optreden. Door middel van allerhande berekeningen, metingen en maatregelen proberen wij de overlast of gevolgen van een ontwikkeling wel tot een minimum te beperken. Bovendien moet de planontwikkeling voldoen aan beleid en regelgeving die ertoe strekken om de merkbare nadelige gevolgen voor de (directe) omgeving te beperken.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

4.11

Reclamant stelt dat hij geur- en verkeersoverlast verwacht ten gevolge van de voorgenomen ontwikkeling.

Beantwoording zienswijze

Op basis van de uitgevoerde verkeers- en mobiliteitsonderzoeken concluderen wij dat de te verwachten verkeersoverlast na oplevering van de voorgenomen ontwikkeling beperkt zal blijven, omdat de infrastructuur ter hoogte van de Zamenhoflaan/Europasingel goed berekend is op voorgenomen veranderingen. Vooralnog zijn er ook geen indicaties op basis waarvan kan worden aangenomen dat de voorgenomen ontwikkeling zal leiden tot geuroverlast. Bovendien heeft reclamant zelf geen gronden voor een dergelijke aanname aangedragen.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

4.12

Reclamant stelt overlast van lichtvervuiling te verwachten door het licht afkomstig van koplampen van auto's.

Beantwoording zienswijze

Vooralsnog zijn geen verkeersroutes voorgenomen die rechtstreeks de woning van reclamant benaderen. Hoewel wij van mening zijn dat reclamant op dit aspect geen andere gevolgen zal ondervinden dan ieder die binnen de bebouwde kom woont, wordt hiermee zoveel mogelijk rekening gehouden bij de verdere uitwerking van de beoogde inrichting van Lopik Oost.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

4.13

Reclamant wil weten welke maatregelen worden getroffen om trillingen ten gevolge van passerend verkeer te voorkomen.

Beantwoording zienswijze

De bedoelde trillingen worden veroorzaakt door verkeerbewegingen en die worden beheerst door verkeerkundige maatregelen. Dit vindt enerzijds plaats door de inrichting van de verkeersruimte zoals bijvoorbeeld drempels en anderzijds door maatregelen met betrekking tot maximale snelheden. Bij de inrichting van de openbare ruimte zal zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de belangen van reclamant.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

4.14

Reclamant wil weten hoe hoog de geplande bruggen zullen worden. Verder stelt reclamant belemmering van zijn uitzicht te vrezen ten gevolge van de aanleg van de bruggen.

Beantwoording zienswijze

De geplande bruggen zullen zoveel mogelijk aansluiten op het bestaande maaiveld ter hoogte van de bestaande bebouwing. Op grond van de regels behorend bij het bestemmingsplan mogen bruggen maximaal 6 meter hoog worden, gemeten vanaf peil/maaiveld. Gezien de inrichting van de bestaande bebouwing en de beschikbare ontsluitingsmogelijkheden, zijn er geen alternatieven voorhanden om de ontsluiting te verplaatsen.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

4.15

Reclamant stelt dat bouwverkeer via een andere route ontsloten dient te worden, omdat een ontsluiting via de Zamenhoflaan/Europasingel ten onrechte leidt tot inbreuk op zijn privacy en het wegnemen van zijn rust.

Beantwoording zienswijze

Voor de beantwoording van deze vraag verwijzen wij naar de beantwoording onder 1.11. Voor zover mogelijk wordt hiermee zoveel mogelijk rekening gehouden bij de verdere uitwerking van de beoogde inrichting van Lopik Oost.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

4.16

Reclamant vreest voor de beperking van de bezonning van zijn perceel.

Beantwoording zienswijze

Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar de reactie onder 1.6.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

4.17

Reclamant stelt te vrezen voor aantasting van de flora en fauna in het plangebied.

Beantwoording zienswijze

Voor een beschrijving van de flora en fauna in het plangebied, de gevolgen die de voorgenomen ontwikkeling daarop kan hebben, de maatregelen die in dit kader getroffen worden en hoe daarmee wordt omgegaan, verwijzen wij naar bijlage 9 (Quicksan natuur) behorend bij dit bestemmingsplan. Deze bijlage is te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl. Uit dat onderzoek komt onder andere naar voren dat in het plangebied heikikkers zitten en daarvoor is een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming aangevraagd. Daarbij behoort een activiteitenplan met mitigerende maatregelen, recentelijk is gestart met de realisatie van een compensatiegebied voor de heikikker. Gesteld kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling op dit punt voldoet aan het beleid en de regelgeving die hierop van toepassing zijn.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

4.18

Reclamant stelt dat de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan niet kenbaar is gemaakt aan eventuele belanghebbenden. Verder stelt reclamant dat de voorgenomen ontwikkeling ten onrechte zal leiden tot de belemmering van de rust, het uitzicht en de privacy.

Beantwoording zienswijze

Op het moment dat het college van burgemeester en wethouders besluiten om een bestemmingsplan voor te bereiden, wordt dit gepubliceerd in 'Het Kontakt', de gemeentelijke website, www.ruimtelijkeplannen.nl en in de Staatscourant, mede te raadplegen via www.overheid.nl. Zodra het voorontwerp bestemmingsplan, het ontwerpbestemmingsplan of (in de toekomst) het definitieve bestemmingsplan wordt vastgesteld en ter inzage wordt gelegd, vindt via dezelfde kanalen een publicatie plaats. Gesteld mag worden dat eventuele belanghebbenden op voldoende wijzen kennis hadden kunnen nemen van de voorgenomen ontwikkeling.

Voor het overige verwijzen wij naar de beantwoording onder 4.6, 4.16 en 4.17 van deze zienswijze. Op grond van bovenstaande zal deze zienswijze niet leiden tot het wijzigen van voorliggend bestemmingsplan.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

4.19

Reclamant stelt dat indien hem eerder duidelijk geweest was dat op de planlocatie een ontwikkeling zou worden beoogd, hij zijn perceel en de stoffering van zijn woning anders zou hebben ingericht. Reclamant vraagt wat het bevoegd gezag hieraan kan veranderen.

Beantwoording zienswijze

Het is in het maatschappelijk verkeer een algemeen vaststaand feit dat met de tijd aan de randen van de bebouwde kom ontwikkelingen plaats kunnen vinden. Daarnaast is ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling op de planlocatie, ruim op tijd een kennisgeving gepubliceerd. Het gegeven dat reclamant hier in het verleden nooit rekening mee heeft gehouden doet hier niet aan af. De gevolgen daarvan komen dan ook redelijkerwijs, afgezien van eventueel in het kader van planschade te verhalen schade, volledig voor rekening van reclamant.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

4.20

Reclamant stelt dat er met de voorgenomen ontwikkeling voorbij wordt gegaan aan het advies van de provincie.

Beantwoording zienswijze

Uit de zienswijze van reclamant valt niet af te leiden welk advies reclamant bedoelt. Voor zover bij ons bekend, is er door Gedeputeerde Staten van Utrecht geen nader advies gegeven, anders dan de vooroverlegreactie. Daarover kan worden opgemerkt dat de provincie een positief advies heeft gegeven, terwijl de provincie ook partij is bij de gesloten Woondeal voor de regio.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

4.21

Reclamant stelt dat hij vreest voor verstuiwing van de zandgronden die zullen worden aangebracht t.b.v. bodemzetting.

Beantwoording zienswijze

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie onder 1.97.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

4.22

Reclamant stelt dat zijn huis in waarde zal afnemen ten gevolge van de voorgenomen ontwikkeling.

Beantwoording zienswijze

Indien reclamant van mening is dat hij schade lijdt ten gevolge van voorgenomen ontwikkeling, kan hij binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan een verzoek om tegemoetkoming in planschade indienen. Op grond van bovenstaande zal deze zienswijze niet leiden tot een wijziging van voorliggend bestemmingsplan. Op de website van de gemeente Lopik is hierover meer informatie te vinden.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

4.23

Reclamant wil dat met de realisatie van voorgenomen ontwikkeling wordt gestart met de aanleg van de overgangszone bestaande uit groenstroken en waterpartijen tussen de bestaande bebouwing en de planlocatie.

Beantwoording zienswijze

Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording onder 1.2 en 1.15.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

4.24

Reclamant stelt dat hij van de initiatiefnemer en de gemeente een toezegging heeft gekregen voor hulp bij een scheiding tussen straat en tuin. Reclamant stelt opnieuw met initiatiefnemer in contact te willen treden om hierover verder te communiceren.

Beantwoording zienswijze

Vanuit de gemeente is geen sprake van een toezegging of enige andere verplichting om bij te dragen aan een scheiding tussen het perceel van reclamant en de openbaar toegankelijke gebieden. Niettemin, bij de uitvoering van de werkzaamheden wordt zonder meer rekening gehouden met de belangen van reclamant. Ook de ontwikkelaar is bereid om te bekijken hoe de wensen van reclamant meegenomen kunnen worden bij de verdere inrichting van het gebied.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

4.25

Reclamant wil weten of het mogelijk is om een planschaderisicoanalyse uit te laten voeren.

Beantwoording zienswijze

Het staat reclamant altijd vrij om voor eigen rekening en risico door een deskundige een planschaderisicoanalyse uit te laten voeren. Tot het moment van beoordeling van een ingediend verzoek om tegemoetkoming in planschade, wordt een dergelijke actie niet door de gemeente uitgevoerd.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Staat van (ambtshalve) wijzigingen

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen vooroverlegpartners

Naar aanleiding van de eerder verwerkte vooroverlegreacties in het ontwerpbestemmingsplan, zijn er geen zienswijzen ontvangen van de vooroverlegpartners. Op dit vlak zijn er dus ook geen wijzigingen aangebracht ten behoeve van het definitieve bestemmingsplan.

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen derden

Ten gevolge van de door derden ingediende zienswijzen, zullen de volgende wijzigingen worden doorgevoerd ten behoeve van het definitieve bestemmingsplan.

Toelichting:

- Paragraaf 1.3 wordt aangevuld door ook het bestemmingsplan Kern Lopik te beschrijven.
- Paragraaf 4.6 wordt aangevuld door ook het bedrijfsperceel Lopikerweg Oost mee te nemen in de toetsing.
- Paragraaf 4.8 wordt aangevuld oor het advies van de Veiligheidsregio Utrecht te verwerken in de toetsing.
- Bijlage 8, paragraaf 2.2, wordt aangepast door een correcte verwijzing naar het rapport van Consulmij Milieu bv.

Ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve worden de volgende wijzigingen aangebracht ten behoeve van het definitieve bestemmingsplan:

- Toelichting:

- Na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is verder gewerkt aan de uitwerking van het voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan van Lopik Oost tot een definitief ontwerp stedenbouwkundig plan. De opzet en uitgangspunten van het plan zijn daarbij uiteraard hetzelfde gebleven. In paragraaf 2.2 is nu de meest recente versie van het stedenbouwkundig plan opgenomen.
- Als gevolg van de totstandkoming van het definitief ontwerp stedenbouwkundig plan is de nieuwe verhardingssituatie en benodigde waterberging bepaald. Daarnaast was het ontwerpbestemmingsplan in paragraaf 4.9 (waterparagraaf) reeds aangegeven dat er bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan richting een definitief stedenbouwkundig plan aanvullende waterberging moest worden gevonden van minimaal 450 m². Deze aanvullende waterberging is gevonden. Tevens is wat betreft de benodigde waterberging rekening gehouden met de nieuwe verhardingssituatie, gebaseerd op de regels en verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan. De totstandkoming hiervan is terug te vinden in een geactualiseerde paragraaf 4.9 (waterparagraaf) en in paragraaf 4.3 en bijlage 5 van de geactualiseerde waternotitie (bijlage 8 van de toelichting).
- Er is een nieuwe stikstofberekening uitgevoerd voor ontwikkeling van Lopik Oost waarbij ook rekening is gehouden met de aanlegfase van het plan. Deze stikstofberekening is verwerkt in bijlage 2 en 3 van de quick scan natuur (bijlage 9 van de toelichting). In paragraaf 4.10 van de toelichting wordt de quick scan natuur besproken.

In verband met een storing van de Aeriusscalculator is een dergelijke berekening op het moment van schrijven van dit advies niet uit te voeren. Echter deze berekening ziet alleen op de aanlegfase (bouwphase) en niet op de fase als de woningen worden gebruikt. Berekening van de aanlegfase kan ook nog worden getoetst bij behandeling van de aanvraag omgevingsvergunning. E.e.a. is derhalve geen reden op het bestemmingsplan niet vast te stellen.

- Nu de nog resterende waterbergingsopgave in het vast te stellen bestemmingsplan gevonden is door extra gronden te voorzien van de bestemming 'Water' is de benodigde regeling voor extra waterberging in de bestemming 'Groen' niet langer nodig. In paragraaf 5.2.2 worden de verschillende bestemmingen binnen het bestemmingsplan uitgelegd, waarbij bij de bestemming 'Groen' de opgenomen uitleg over de waterbergingsverplichting is geschrapt. Deze is immers niet langer nodig nu er aanvullende gronden binnen het plangebied zijn gevonden met de bestemming 'Water'.
- Regels:
 - Nu in het vast te stellen bestemmingsplan aanvullende gronden zijn gevonden voor de nog resterende waterberingsopgave uit het ontwerpbestemmingsplan, kan binnen de bestemming 'Groen', artikel 3, lid 1, sub b worden gewijzigd door het deel *'met dien verstande dat minimaal 450 m² aan waterberging wordt gerealiseerd'* te schrappen.
- Verbeelding:
 - Na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is verder gewerkt aan de uitwerking van het voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan van Lopik Oost tot een definitief ontwerp stedenbouwkundig plan. Dit heeft als gevolg gehad dat de verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan op verschillende plekken is gewijzigd door geringe verschuivingen van bestemmingsgrenzen. De opzet en uitgangspunten van het plan zijn daarbij uiteraard hetzelfde gebleven. Om inzicht te geven in de doorgevoerde wijzigingen is er een speciale versie van de verbeelding gemaakt, waarbij met rode stippellijnen de bestemmingsgrenzen uit het ontwerpbestemmingsplan zijn terug te vinden en met groene stippellijnen de bouwvlakken uit het ontwerpbestemmingsplan.

Bijlage I: Verbeelding fasering bouwontwikkeling

