



GEMEENTE
LOPIK

Nr.: 8

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Lopik Oost

De raad van de gemeente Lopik;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 31 maart 2020;

overwegende,

dat het bestemmingsplan de planologische procedure conform de wettelijke regels heeft doorlopen;

dat er naar aanleiding van het wettelijk vooroverleg één reactie is ontvangen;

dat gedurende de termijn van terinzagelegging van het voorontwerp zes reacties zijn ontvangen;

dat naar aanleiding hiervan het ontwerpbestemmingsplan is aangepast;

dat tijdens de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan vier zienswijzen zijn ontvangen;

dat naar aanleiding hiervan het ontwerpbestemmingsplan is gewijzigd;

dat ten behoeve van de plankosten een anterieure overeenkomst is gesloten;

dat er ter borging van de ruimtelijke kwaliteit een beeldkwaliteitsplan is opgesteld;

gelet op artikel 3.1, lid 1, Wet ruimtelijke ordening, jo. afd. 3.1, Besluit ruimtelijke ordening;

besluit unaniem:

1. in te stemmen met de Nota van Zienswijzen en de Staat van Wijzigingen;
2. het bestemmingsplan Lopik Oost met IMRO-code NL.IMRO.0331.05Lopikoost.BP01 gewijzigd vast te stellen;
3. het beeldkwaliteitsplan Lopik Oost vast te stellen;
4. geen exploitatieplan vast te stellen omdat de kosten anderszins zijn verzekerd
5. het college op te dragen om, in geval beroep wordt ingesteld tegen het besluit tot vaststelling van het onder punt 2 genoemde bestemmingsplan, de dan te voeren beroepsprocedure namens de raad af te handelen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Lopik, gehouden op 21 april 2020.

de griffier,

MW. MR. G.M.G. DOLDERS

de plv. voorzitter,

J.W. BENSCHOP

Aan de raad van de gemeente Lopik.

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan Lopik Oost

Behandelend ambtenaar: C. Lakerveld

Voorstel:

1. Instemmen met de Nota van Zienswijzen en de Staat van Wijzigingen;
2. Het bestemmingsplan Lopik Oost met IMRO-code NL.IMRO.0331.05Lopikoost.BP01 gewijzigd vaststellen;
3. Het beeldkwaliteitsplan Lopik Oost vaststellen;
4. Geen exploitatieplan vaststellen omdat de kosten anderszins zijn verzekerd;
5. Het college opdragen om, in geval beroep wordt ingesteld tegen het besluit tot vaststelling van het onder punt 2 genoemde bestemmingsplan, de dan te voeren beroepsprocedure namens de raad af te handelen.

Beoogd effect

Het beoogde effect van het bestemmingsplan is de ontwikkeling van 126 woningen aan de oostzijde van de kern Lopik, op gronden die in het vigerende bestemmingsplan een agrarische bestemming hebben. De beoogde ontwikkeling voorziet op deze gronden in nieuwe woningen, bestaande uit diverse woningtypen (grondgebonden en gestapelde woningen, koop- en huurwoningen). Het bestemmingsplan is in navolging van het woningprogramma dat uw raad op 1 mei 2018 heeft vastgesteld.

Argumenten

Op 31 maart 2020 heeft het college besloten uw raad te verzoeken het bestemmingsplan Lopik Oost vast te stellen. Deze planologische procedure is opgestart nadat uw raad op 1 mei 2018 heeft besloten om in te stemmen met het woningbouwprogramma voor de planlocatie, ten oosten van de kern Lopik. Voor u ligt het advies om het daarop volgende definitieve bestemmingsplan vast te stellen.

Voorgeschiedenis

Het college besloot op 12 februari 2019 om in te stemmen met het opgestelde voorontwerp bestemmingsplan en dit voorontwerp bestemmingsplan voor een periode van 6 weken ter inzage te leggen. Het voorontwerp bestemmingsplan heeft van 20 februari 2019 t/m 2 april 2019 ter inzage gelegen. In deze periode zijn zes inspraakreacties ontvangen.

Parallel aan de inspraakprocedure heeft er, op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), vooroverleg plaatsgevonden met organisaties van het rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn en met het betrokken waterschap. In het kader van het vooroverleg zijn twee reacties ontvangen die zijn samengevat en van een antwoord zijn voorzien in een Nota Inspraak en Overleg. Naar aanleiding van de fase van het voorontwerp bestemmingsplan is er een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Bij de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan is tevens besloten dat belangrijke nadelige milieugevolgen van dit plan zijn uitgesloten en dat daarom het volgen van een m.e.r.-procedure niet nodig is. Ten slotte heeft

het college ingestemd met het door de initiatiefnemer voorgestelde beeldkwaliteitsplan.

Korte inhoud van het plan

Het plangebied ligt aan de oostkant van de kern Lopik, op gronden die in het vigerende bestemmingsplan een agrarische bestemming hebben. De beoogde ontwikkeling voorziet op deze gronden in nieuwe woningen, bestaande uit diverse woningtypen (grondgebonden én gestapelde woningen & huur- én koopwoningen). De woningen zijn daarmee bedoeld voor diverse doelgroepen.

Voorliggend bestemmingsplan is een globaal bestemmingsplan met directe bouwtitel. Met het globale bestemmingsplan wordt uitnodigingsplanologie bedreven: er wordt een bouwtitel gegeven voor de geraamde regionale behoefte aan woningen in de komende 20 jaar. Toekomstige geïnteresseerden krijgen de mogelijkheid om een passende plek uit te zoeken binnen het plangebied. Hierbij moet wel aan zaken als maximale bouwhoogte etc. wordt voldaan. Uiteraard is het maximale woningbouwprogramma voor het plangebied wel vastgelegd in het bestemmingsplan.

Het huidige provinciale beleid biedt op de locatie Lopik Oost ruimte aan 40 woningen. Het totale programma op de locatie bestaat echter uit 126 woningen. Om een integrale ontwikkeling op de beoogde wijze alsnog mogelijk te maken, is in het voorliggende bestemmingsplan een regeling opgenomen, waarbij 40 woningen bij recht zijn toegestaan en waarbij de resterende 86 woningen pas kunnen worden gerealiseerd wanneer de behoefte aan deze woningen middels onafhankelijk onderzoek is aangetoond en het aantal woningen past binnen de provinciale verordening. Vooralsnog is het de verwachting dat de provincie de mogelijkheid voor meer woningen pas in haar omgevingsvisie 2021 op zal nemen. Het stedenbouwkundig ontwerp van de ontwikkeling is ontworpen op basis van het maximaal aantal woningen. De ontwikkeling zal een groen en lommerrijk karakter krijgen, zodat er een geleidelijke overgang tussen de kern en het landelijk gebied ontstaat.

Het onderliggend stedenbouwkundig ontwerp is het resultaat van een participatieproces. Een stedenbouwkundigbureau heeft verschillende varianten ontworpen. Door middel van een enquête zijn twee varianten uitgekozen. Vervolgens heeft een team bestaande uit omwonenden, geïnteresseerde kopers, de ontwikkelaar SBB, stedenbouwkundigen en een vertegenwoordiger van de gemeente in een aantal bijeenkomsten een voorkeursvariant gekozen. Deze variant 'Lommerrijk' is verder uitgewerkt tot het definitieve stedenbouwkundig ontwerp.

Beeldkwaliteitsplan

Voor de woningbouw in Lopik Oost is een beeldkwaliteitsplan opgesteld hierin worden uitgangspunten en randvoorwaarden voor het ontwerp van de woningen, de erven en de buitenruimte beschreven. Er wordt ingegaan op de beeldkwaliteit van de architectuur en de wijze waarop het beoogde hoge kwaliteitsniveau kan worden bereikt en behouden. Dit beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan Lopik Oost vormen de kaders voor de realisatie van de bouwplannen. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de woningen zullen de plannen worden getoetst aan deze kaders.

Tijdens de bestemmingsplanprocedure had dit beeldkwaliteitsplan gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage moeten worden gelegd. Dit is echter niet gebeurd. Met dit raadsvoorstel menen wij u toch te moeten voorstellen het beeldkwaliteitsplan vast te stellen, zonder dat de voorgeschreven procedure is doorlopen. Door het niet volgen van de voorgeschreven procedure zijn de

omwonenden slechts heel beperkt in hun belangen geschaad. Het beeldkwaliteitsplan is zorgvuldig (en ook na inspraak / participatie) tot stand gekomen en is primair van toepassing op de te realiseren woningen en inrichting van het openbaar gebied in Lopik Oost. Verder staat hiertegen geen beroep open omdat het hier een algemeen verbindend voorschrift betreft en de rechtsbescherming straks vooromwonenden zit in de omgevingsvergunning procedure.

Nota van Zienswijzen en Staat van Wijzigingen

Naar aanleiding van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan zijn er vier zienswijzen ingediend. Deze zijn verwerkt en beantwoord in de Nota van Zienswijzen. Op basis van de beantwoording van zienswijzen en actualisatie van de waternotitie, adviseren wij u om het bestemmingsplan (op een aantal punten) gewijzigd vast te stellen. Deze wijzigingen zien op:

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen derden

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

- i. Paragraaf 1.3 wordt aangevuld door ook het bestemmingsplan Kern Lopik te beschrijven.
- ii. Paragraaf 4.6 wordt aangevuld door ook het bedrijfsperceel Lopikerweg Oost mee te nemen in de toetsing.
- iii. Paragraaf 4.8 wordt aangevuld oor het advies van de Veiligheidsregio Utrecht te verwerken in de toetsing.
- iv. 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:

- De waternotitie is geactualiseerd;
- Halverwege de oostzijde van de planlocatie wordt voor een gedeelte van de gronden die de bestemming 'groen' hebben, in het definitieve bestemmingsplan bestemd als 'water' ten behoeve van de vereiste waterberging;
- Aanpassing van de regels 'groen' – schrappen art. 3, lid 1, sub b. De waterberging wordt rechtstreeks in de plankaart geborgd door uitbreiding van de waterbestemming;
- Naar aanleiding van het definitieve stedenbouwkundige ontwerp, hebben enkele geringe verschuivingen van bestemmingsgrenzen en bouwvlakken plaatsgevonden;
- De stikstofberekening voor de aanlegfase moet worden toegevoegd aan de quickscan natuur.

Op grond van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de ingekomen zienswijzen niet in de weg (hoeven te) staan aan de doorgang van voorliggend bestemmingsplan.

Besluit hogere grenswaarden

Bij het ontwerpbestemmingsplan, heeft het college tevens een ontwerpbeschikking vastgesteld in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) ten behoeve van het verlenen van een ontheffing voor een hogere grenswaarde. Bij de woningen waarvoor hogere waarden worden verleend moet bij de verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen worden aangetoond dat

er wordt voldaan aan de binnenwaarde uit het Bouwbesluit 2012. Uit het akoestisch onderzoek behorende bij het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat de verlening van hogere waarden noodzakelijk is.

De geluidsbelasting is op meerdere waarneempunten hoger dan de voorkeursgrenswaarde, maar lager of gelijk aan de maximale grenswaarde. 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. Voor de realisatie van de woningen is het toekennen van hogere grenswaarde daarom nodig. Derhalve heeft het college besloten voor 110 woningen in het project ontheffing voor hogere grenswaarden te verlenen.

Communicatie

Het definitieve besluit wordt conform de wettelijke procedure bekend gemaakt en wordt o.a. gepubliceerd in de Staatscourant, 'Het Kontakt', de gemeentelijke website en op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

De wettelijke overlegpartners en de reclamanten die een zienswijze hebben ingediend zullen allen per brief worden geïnformeerd over uw besluit.

Financiële toelichting

Voor het initiatief is een anterieure overeenkomst gesloten. Daarmee zijn de kosten als bedoeld in afdeling 6.4, van de Wet ruimtelijke ordening anderszins verzekerd. Het is daardoor niet noodzakelijk om een exploitatieplan op te stellen.

Lopik, 31 maart 2020

Het college van burgemeester en wethouders van Lopik;
de secretaris, de burgemeester,

MR. E.T. HALMAN, MBA

DR. L.J. DE GRAAF