

Nota van Inspraak en vooroverleg

Bestemmingsplan Lopik Oost

Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Lopik Oost' met bijbehorende stukken heeft van 20 februari tot en met 2 april 2019 ter inzage gelegen in het gemeentehuis van Lopik. Tevens was het bestemmingsplan in deze periode beschikbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website www.lopik.nl

In het kader van de inspraak zijn zes schriftelijke reacties 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.

Behalve inspraak- en overlegreacties kunnen wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan ook hun oorzaak vinden in nieuwe of gewijzigde inzichten en het herstel van onjuistheden. Dit betreffen de ambtshalve wijzigingen.

In paragraaf 1 en 2 van deze nota wordt een samenvatting gegeven van zowel de inspraakreactie als de overlegreacties. Elke reactie wordt beantwoord en er wordt aangegeven of dit leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

In paragraaf 3 worden alle aanpassingen, inclusief de ambtshalve, die worden aangebracht in de toelichting, regels en verbeelding van het plan samengevat weergegeven in een Staat van wijzigingen.

1. Inspraakreacties

Samenvatting

Inspreker 1 [Federatie Natuur en Milieu] (schriftelijk)

1. Inspreker verzoekt om een planregel op te nemen die beschrijft dat de eerste 40 woningen die door het bestemmingsplan bij recht mogelijk worden gemaakt op een beperkt gedeelte van het plangebied gerealiseerd mogen worden. Dit om te voorkomen dat het ruimtebeslag voor deze 40 woningen onnodig groot wordt, zolang er geen zekerheid bestaat over de overige 86 woningen. Tevens stelt inspreker voor om dit beperkte gedeelte aan de westzijde van het plangebied te situeren om de bebouwing zo aan te laten sluiten bij de huidige kern.
2. Inspreker vindt het onwenselijk dat B&W zonder inmenging van de gemeenteraad kan besluiten over verdere uitbreiding van de woonwijk na realisatie van de eerste 40 woningen.
Inspreker verzoekt daarom om het bestemmingsplan te beperken tot 40 woningen en de besluitvorming over de verdere uitbreiding over te laten aan de gemeenteraad. Hierbij verwijst inspreker naar het op 7 maart 2019 door de tweede kamer aangenomen amendement nummer 53 over het verzwaarde adviesrecht voor de gemeenteraad in de Invoeringswet Omgevingswet.
3. Inspreker verzoekt om planregel 6.3.1 te wijzigen, zodanig dat aan alle drie de voorwaarden a, b en c voldaan moet worden om meer dan 40 woningen te kunnen realiseren. Het woord 'of' aan het eind van voorwaarde b dient volgens inspreker te worden gewijzigd in 'en' omdat de woningen niet gerealiseerd mogen worden in strijd met het provinciale beleid.
4. Inspreker vraagt om het woongebied mede te bestemmen voor voorzieningen en bouwwerken voor duurzame energie en heeft een voorstel afkomstig uit een bestemmingsplan van de gemeente Woudenberg bijgevoegd.
5. Inspreker stelt dat het goed is om extra maatregelen te nemen ten behoeve van schone lucht, ondanks dat de EU normen worden gehaald. Ten aanzien van mobiliteit en ontsluiting doet een drietal voorstellen om extra maatregelen te nemen:
 - a. Het stimuleren van gedeeld vervoer door lagere parkeernormen op te nemen dan in de CROW. De dan vrijkomende ruimte kan worden ingevuld met groen of worden benut voor speelruimte;
 - b. Om een fietsvriendelijke wijk te realiseren kan concreet worden gedacht aan fietsboulevards (auto te gast) en voldoende fietsvoorzieningen en parkeergelegenheid nabij bushaltes;
 - c. Het zorgen voor voldoende laadinfrastructuur om elektrisch rijden te stimuleren en te faciliteren.
6. Inspreker juicht de eis van het op een duurzame wijze verwerken van hemelwater van harte toe. Inspreker stelt dat nieuwbouw kansen biedt om klimaatadaptief en natuurinclusief te bouwen en doet de volgende voorstellen:
 - a. Het integreren van groene daken, groene gevels en verblijfplaatsen (nestkasten , vleermuiskasten) voor dieren in het ontwerp.
 - b. Neem inheems en streekeigen groen als uitgangspunt bij groene inrichting.
7. Inspreker bespreekt de mogelijkheden van de circulaire economie en de toepassing hierop voor de ontwikkeling van Lopik-Oost.

Reactie gemeente

1. *Aan het bestemmingsplan ligt een stedenbouwkundige opzet ten grondslag die ook bij een gefaseerde realisatie (eerst de benoemde 40 woningen) zal worden geëerbiedigd. Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bouw mogelijkheden van de gronden. De gemeente is niet voornemens om bovenop het vastgestelde stedenbouwkundig plan in het bestemmingsplan locaties aan te wijzen waar gestart wordt met de bouwwerkzaamheden.*

Het plan wordt op dit onderdeel niet aangepast

- 2. Indien de gemeenteraad het bestemmingsplan in deze vorm vaststelt, stemt de gemeenteraad impliciet ook in met de uitbreiding van het aantal woningen op het moment dat het provinciale beleid dat toelaat en onafhankelijk onderzoek aantoonst dat sprake is van een actuele behoefte. De gemeenteraad mandateert het college enkel om de uitvoering te verzorgen.
Het plan wordt op dit onderdeel niet aangepast*
- 3. Inspreker heeft gelijk dat het plan in het geval van toetsing aan planregel 6.3.1 aan alle drie de voorwaarden moet voldoen (a, b en c).
Het plan wordt op dit onderdeel wel aangepast.*
- 4. Daar de ontwikkelingen op het gebied van duurzame energie momenteel nog ten volle in ontwikkeling zijn is de gemeente niet voornemens om een planregel hiervoor op te nemen, maar de mogelijkheid te houden om maatwerk te blijven regelen middels het instrument van een buitenplanse afwijking.
Het plan wordt op dit onderdeel niet aangepast*
- 5. De gemeente dankt inspreker voor de ingebrachte voorstellen ten aanzien van mobiliteit en ontsluiting. Recent heeft de gemeente beleid vastgesteld voor het plaatsen van oplaadpalen voor elektrisch rijden. Hiermee menen wij in te spelen op (een deel van) de huidige vraagstukken rondom mobiliteit.
Het toepassen van een lagere parkeernorm of het integreren van fietsboulevards zal ons inziens gezien de ligging van de ontwikkeling en de vastgestelde stedenbouwkundige structuur niet bijdragen aan de leefbaarheid van het gebied. Het verlagen van de parkeerdruk zal immers een compenserende maatregel met zich mee moeten brengen voor alternatieven. Uit recente ervaringen in den lande is gebleken dat bijvoorbeeld in het geval van leenauto's dan een dusdanige massa moet worden gecreëerd dat het maar de vraag is of de gestelde doelstelling (meer ruimte voor groen) behaald zal worden. In de stedenbouwkundige opzet van Lopik Oost is daarentegen wel getracht fietsverkeer zo mogelijk te stimuleren door aan te sluiten op de bestaande fietsinfrastructuur van Lopik. Deze langzaam verkeersverbindingen zijn ook als zodanig juridisch-planologisch in het bestemmingsplan vastgelegd.
Het plan wordt op dit onderdeel niet aangepast*
- 6. De gemeente zal de mogelijkheden om klimaatadaptief en natuurinclusief te bouwen bespreken met de ontwikkelaar.
Het plan wordt op dit onderdeel niet aangepast*
- 7. De gemeente zal de mogelijkheden voor circulair bouwen bespreken met de ontwikkelaar.
Het plan wordt op dit onderdeel niet aangepast*

Inspreker 2 (schriftelijk)

1. Inspreker geeft aan dat het plan in relatie met het wonen in de kern Lopik meer ambitie mag tonen op de onderdelen planning, verkeer, geluid en energie.
2. Inspreker stelt dat de plangrens van het voorontwerp bestemmingsplan een onnodige overlappendheid heeft met het bestemmingsplan "Kern Lopik" en verzoekt deze overlap uit het plan te halen.
3. Inspreker verzoekt om met de plangrens van het bestemmingsplan de eigendomsgrens op de strook water tussen het plangebied en de bestaande kern van Lopik te respecteren.
4. Inspreker stelt dat, daar waar het voorontwerp bestemmingsplan het bestemmingsplan Kern Lopik overlapt, er reeds voldoende ruimte binnen de bestaande bestemming verkeer is om de benodigde ontsluiting mogelijk te maken. Dit uitgezonderd het kleine stukje 'Groen' naast de huidige bestemming 'Verkeer' in het bestemmingsplan 'Kern Lopik' en het plan 'Lopik Oost'. Inspreker verzoekt om de overlappendheid van het bestemmingsplan Kern Lopik ten behoeve van een verkeersbestemming te beperken tot het kleine stukje Groen naast de huidige bestemming Verkeer in het bestemmingsplan Kern Lopik en het plan Lopik Oost.
5. Inspreker stelt dat de borging van het stedenbouwkundig plan in het bestemmingsplan onvoldoende is. Inspreker doet voorstellen om middels toevoegingen in de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan het stedenbouwkundig ontwerp meer te borgen.
6. Indiener verzoekt om de onderverdeling van het maximum aantal van 126 woningen specifiek in het bestemmingsplan op te nemen met een maximum aantal woningen per bouwperceel.
7. Inspreker stelt dat het akoestisch onderzoek (bijlage 4 van de toelichting van het bestemmingsplan) uitgaat van 25% meer woningen dan aangegeven in het stedenbouwkundig plan. Dit zou een afwijking van het stedenbouwkundig plan betekenen. Inspreker acht dit ongewenst en verzoekt om hier geen medewerking aan te verlenen.
8. Inspreker is blij met de beoogde privacy zone (de bestaande groen/blauwe overgang tussen de kern Lopik en het plan Lopik oost). Echter ziet men in het bestemmingsplan onvoldoende borging van de beoogde privacy. Inspreker stelt voor dat in de Regels de leden c t/m h van artikel 3.1 komen te vervallen evenals de leden c t/m e van artikel 5.1
9. Inspreker verzoekt om handhaving van de bestemmingsplanregels en een onderhoudsplicht van de groenstrook in het bestemmingsplan op te nemen.
10. Inspreker verzoekt om de in artikel 3.1 lid b genoemde waterberging weg te laten maar als oppervlakte te verwerken in de verbeelding bij de bestemming water. Dit om verassingen voor omwonenden tegen te gaan.
11. Inspreker acht het onwenselijk dat er middels het verlenen van een ontheffing voor hogere grenswaarden wordt voldaan aan de wettelijke normen voor geluidbelasting op de gevel van een woning. Inspreker ziet een betere oplossing in bijvoorbeeld een geluidsscherm of geluidswal langs de N210.
12. Inspreker wil zekerheid over het aanwezige rioolstelsel in de Zamenhoflaan, de doorvoercapaciteit van dit stelsel en het rioolgemaal naar de waterzuivering.
13. Inspreker verzoekt om beide in het plan opgenomen langzaam verkeer routes op te nemen als calamiteitenroute, zodat de hulpdiensten via meerdere ontsluitingen Lopik oost kunnen bereiken.
14. Inspreker vraagt te kijken naar alternatieve ontsluitingsroutes die een toename van de verkeerslast voor bewoners kunnen beperken.
15. Inspreker stelt dat het plan geen inzicht geeft in de beoogde ontwikkelingsvolgorde en doet een tweetal voorstellen voor de fasering die zien op het overgangsgebied met groen en water en het bouwrijp maken. Tevens verzoekt inspreker om een planning en realisatievolgorden voor de in het bestemmingsplan opgenomen bouwplannen.

16. Inspreker stelt dat het plan niet vermeld hoe de bodemdalingsgevoeligheid in Lopik oost wordt opgevangen en op welke wijze de ophoging van het gebied wordt gerealiseerd.
17. Inspreker stelt dat de in paragraaf 1.4 van de toelichting genoemde periode van 20 jaar te lang is, omdat dit zou leiden tot een gemiddelde realisatie van 6 woningen per jaar. Inspreker verzoekt om de planperiode in te korten of de gehele ontwikkeling te verdelen over meerdere bestemmingsplannen met een kortere planperiode.
18. Inspreker verzoekt om goedkeuring aan het plan te onthouden totdat er 100% zekerheid is dat het bouwverkeer niet door de bebouwde kom hoeft te gaan maar dat er een tijdelijke ontsluiting via de N210 wordt gerealiseerd.
19. Inspreker verzoekt om de alternatieve oplossingen voor het verwarmen van de woningen in het bestemmingsplan op te nemen. Dit aangezien er is aangegeven dat er gasloos zal worden gebouwd. Daarnaast vraagt inspreker om te onderzoeken in hoeverre de bestaande woningen in de wijk Vogelenzang kunnen meeliften met het plan Lopik oost.

Reactie gemeente

1. *De ontwikkeling van Lopik Oost voldoet aan de geldende wet- en regelgeving en voorziet in een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast is onder andere met het gasloos bouwen gekozen voor een duidelijke ambitie in het kader van de huidige energietransitie. Wij zien geen aanleiding om, bovenop hetgeen reeds opgenomen, een hogere ambitie neer te leggen dan voor de realisatie van de beoogde ontwikkeling noodzakelijk is.
Het plan wordt op dit onderdeel niet aangepast.*
2. *De overlap in plangrenzen is noodzakelijk om, ondanks dat het bestemmingsplan Kern Lopik hier op voorsorteert, de ontsluiting van Lopik Oost planologisch te kunnen borgen.
Het plan wordt op dit onderdeel niet aangepast*
3. *Grenzen in een planologisch instrument als een bestemmingsplan staan los van kadastrale eigendomsgrenzen. In het geval van het opstellen van een nieuw bestemmingsplan naast een reeds bestaand bestemmingsplan is het vooral van belang dat er geen stukken grondgebied tussen wal en schip raken. Overlapping is toegestaan waarbij het nieuwste planologisch regime van kracht zal zijn. De westelijke plangrens komt overeen met de kadastrale grens. Deze grens bevindt zich ongeveer op de helft van de aanwezige grenssloot. Kortom enkel de gronden van de aanwezige grenssloot, die in eigendom zijn van de initiatiefnemer maken onderdeel uit van het plangebied.
Het plan wordt op dit onderdeel niet aangepast*
4. *Er is opnieuw gekeken naar de benodigde omvang van de overlap met het bestemmingsplan Kern Lopik en de inrichting van deze overlap met betrekking tot het groen. Dit heeft resulteert in een versmalling van de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' en het toekennen van een tweetal groenstroken aan de noord- en zuidzijde van de toekomstige ontsluiting van Lopik Oost.
Het plan wordt op dit onderdeel wel aangepast.*
5. *De gemeente is van mening dat door de combinatie van de verbeelding en de regels (de situering van de bouwvlakken en het opnemen van bijvoorbeeld maximale hoogtematen) het stedenbouwkundig ontwerp voldoende is geborgd. Wel worden de twee woonvelden met seniorenwoningen voorzien van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - levensloopbestendig'. Met het toekennen van deze aanduiding wordt voor deze woonvelden geregeld dat de maximum goothoogte wijzigt naar 4 meter (was 7 meter) en de maximum bouwhoogte naar 9 meter (was 11 meter).*

Daarbij komt dat in de tussenliggende periode een beeldkwaliteitplan is opgesteld, waarin verdere kaders worden gesteld ten aanzien van de toekomstige bebouwing en inrichting van de openbare ruimte. Met dit beeldkwaliteitplan worden de uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan dan ook verder uitgewerkt en zal aanvullend op het bestemmingsplan gebruikt worden bij het beoordelen en toetsen van bouwaanvragen. Het beeldkwaliteitplan zal samen met het bestemmingsplan te zijner tijd ter inzage gelegd worden en ter vaststelling aan de gemeenteraad worden aangeboden.

Het plan wordt op dit onderdeel wel aangepast

- 6. De onderverdeling van de 126 woningen is opgenomen in het door de gemeenteraad vastgestelde stedenbouwkundig plan. Dit plan ligt ten grondslag aan de invulling en uitvoering van de realisatiemogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Deze verdeling ook nog eens opnemen op bijvoorbeeld de verbeelding zou overbodig zijn. Het plan wordt op dit onderdeel niet aangepast*
- 7. Het akoestisch onderzoek spreekt over 126 woningen, dit is hetzelfde aantal als beoogd met het bestemmingsplan en passen binnen het stedenbouwkundig ontwerp. Uit het onderzoek volgt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB als gevolg van de M.A. Reinaldaweg (N210) bij 5 bouwvlakken wordt overschreden en bij 2 bouwvlakken als gevolg van de Lopikerweg (Oost). Voor deze bouwvlakken worden daarom, op grond van de Wet geluidhinder, hogere waarden verleend. Bij het verlenen van hogere waarden dient aangegeven te worden voor hoeveel woningen deze hogere waarden zullen gaan gelden. Aangezien het aantal woningen per bouwvlak flexibel is, is gekozen om bij het bepalen van het maximum aantal woningen het aantal woningen uit het stedenbouwkundig plan te vermeerderen met 25%. Het betreft een onderzoekstechnisch aspect. Het bestemmingsplan maximaliseert het aantal woningen op 126, aansluitend op het stedenbouwkundig ontwerp. Het plan wordt op dit onderdeel niet aangepast.*
- 8. De betreffende zone fungeert niet enkel als een groene buffer tussen bestaande bebouwing en nieuwe bebouwing, maar tevens als een zone met openbaar groen. Tevens komt de groenbestemming op meer plaatsen in het plangebied voor waardoor de betreffende regels niet enkel voor de groene buffer van toepassing zijn. Het schrappen van de door inspreker aangehaald leden in zowel artikel 3.1 als artikel 5.1 van de regels zou een deel van het beoogde gebruik van het plangebied aantasten. Het plan wordt op dit onderdeel niet aangepast.*
- 9. De gemeente heeft in beginsel een wettelijke handhavingsplicht op het moment dat gebruik niet conform de bestemmingsplanregels is. Dit hoeft niet extra in het bestemmingsplan op te worden genomen. Voorts is een bestemmingsplan een publiekrechtelijk instrument, dit is niet de plek voor het opnemen van onderhoudsverplichtingen die reeds tot een bestaande taak van de gemeente behoren (in dit geval onderhoud van groen). Het plan wordt op dit onderdeel niet aangepast.*
- 10. Op dit moment wordt gewerkt aan een verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan richting een definitief stedenbouwkundig plan. Eén van de aspecten die bij deze verdere uitwerking aan bod komt, betreft de realisatie van de benodigde waterberging van minimaal 450 m². Het is daarom nu nog niet mogelijk om in het ontwerpbestemmingsplan aan te geven op welke wijze en op welke locatie deze waterberging gerealiseerd gaat worden. Uitgangspunt is in ieder geval dat dit uitgewerkt is vóór de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad.*

*Tevens worden deze gronden op de verbeelding als 'Water' bestemd en zullen de betreffende bestemmingsregels van toepassing zijn.
Het plan wordt op dit onderdeel (nog) niet aangepast.*

- 11. Aan het verlenen van een ontheffing voor hogere grenswaarden zijn voorwaarden verbonden. Zoals in het akoestisch rapport is aangetoond wordt aan deze voorwaarden voldaan en is het juridisch toegestaan om het instrument toe te passen. Zoals reeds in het bestemmingsplan is aangegeven zal het realiseren van een geluidswal een ruimtelijk onwenselijke inpassing betekenen in de huidige situatie ten opzichte van de N210.
Het plan wordt op dit onderdeel niet aangepast.*
- 12. Voor de ontwikkeling van Lopik Oost wordt een rioleringsplan opgesteld. In het woningbouwplan Lopik Oost wordt een gescheiden stelsel aangelegd. Het huishoudelijk afvalwater uit het plan wordt via een zogenaamd dwa-riool Ø 250 mm ingezameld. Regenwater van daken en wegen in het plan wordt op watergangen binnen het plan geloosd. Het dwa-riool stroomt af naar het aansluitpunt op het bestaande gemengde riool in de Zamenhoflaan. Het gemengde riool voert het afvalwater af naar het rioolgemaal op de hoek Europasingel – Zamenhoflaan. Het gemengde riool van aansluitpunt tot rioolgemaal heeft een diameter van 800 mm. De Ø 800 is daar met name aangelegd voor berging en de afvoer van regenwater tijdens overvloedige neerslag. De afvoercapaciteit van het riool Ø 800 mm in de Zamenhoflaan is ruim voldoende om de relatief kleine hoeveelheid afvalwater uit het woningbouwplan af te voeren. Deze gegevens zijn aan de waterparagraaf in de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.
Het plan wordt op dit onderdeel wel aangepast.*
- 13. Het is vanuit een emotioneel oogpunt begrijpelijk dat om meer calamiteitenontsluitingen wordt gevraagd. Vanuit rationeel oogpunt kan echter worden volstaan met de huidige in het plan opgenomen opzet. De veiligheid in het geval van calamiteiten is hiermee voldoende geborgd.
Het plan wordt op dit onderdeel niet aangepast.*
- 14. Alternatieve ontsluitingsroutes zijn bekeken in relatie tot de N210. Deze zijn niet haalbaar gebleken. Uit het bij het bestemmingsplan behorende verkeersonderzoek blijkt dat de nu beoogde ontsluiting acceptabel is.
Het plan wordt op dit onderdeel niet aangepast.*
- 15. Het bestemmingsplan doet inderdaad geen uitspraak over de beoogde ontwikkelingsvolgorde. Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bouw mogelijkheden van de gronden. Een bestemmingsplan kent geen uitvoeringsplicht en daarmee ook geen plicht van volgorde van fasering. Aan het bestemmingsplan ligt een stedenbouwkundige opzet ten grondslag die ook bij een gefaseerde realisatie (eerst de benoemde 40 woningen) zal worden geëerbiedigd. De gemeente is niet voornemens om bovenop het vastgestelde stedenbouwkundig plan in het bestemmingsplan locaties aan te wijzen waar met worden gestart met de bouwwerkzaamheden.
Het plan wordt op dit onderdeel niet aangepast*
- 16. In de tussenliggende periode heeft een nadere beschouwing plaatsgevonden ten aanzien van de ligging van Lopik Oost in een bodemdalingsgevoelig gebied. Uit deze geotechnische analyse van Lopik Oost is gebleken dat de bodemdalingsgevoeligheid op een correcte manier is meegenomen in het plan. Door middel van ophoging en verticale drainage wordt voorkomen dat te grote zetting optreedt wanneer het gebied wordt opgeleverd. Hierbij wordt de ophoging gefaseerd aangebracht ten behoeve van*

de stabiliteit. Met deze maatregelen en doordat de nabijgelegen bestaande percelen op voldoende afstand liggen zal de omgevingsbeïnvloeding van het project nihil zijn. Hieruit volgt dat er geen belemmeringen worden verwacht ten aanzien van de uitvoerbaarheid van het plan. De geotechnische analyse zal als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan worden gevoegd.
Het plan wordt op dit onderdeel wel aangepast

17. De in paragraaf 1.4 genoemde planperiode van 20 jaar betreft de wettelijk maximaal toegestane leeftijd van een bestemmingsplan. Met andere woorden: na die 20 jaar moet het bestemmingsplan opnieuw worden herzien. De planperiode zegt niets over het (bouw)tempo van de uitvoering van hetgeen door het bestemmingsplan wordt beoogd. Dit betreft een wettelijke termijn die ook in het geval van meerdere, kleinere bestemmingsplannen zou gelden voor die afzonderlijke bestemmingsplannen. Het voordeel van één bestemmingsplan is dat in één plan de beoogde stedenbouwkundige opzet, zoals de gewenste groen- en waterstructuren in het plangebied, eenduidig en consistent juridisch-planologisch vastgelegd worden. Met het opknippen van het bestemmingsplan in meerdere kleinere bestemmingsplannen doet zich de kans voor dat de eenduidigheid en consistentie van de stedenbouwkundige opzet met bijbehorende beoogde uitstraling in gevaar komt. Het plan wordt op dit onderdeel niet aangepast

18. Bij de Utrecht is om toestemming verzocht om de bouwweg direct aan te laten sluiten op de N210. Hier is nog geen reactie op ontvangen. Indien de provincie onverhoopt geen toestemming zal verlenen moeten alternatieven worden bekeken.
Het plan wordt op dit onderdeel niet aangepast

19. Het bestemmingsplan is niet het instrument om dergelijke oplossingen aan te dragen. Er zijn momenteel diverse ontwikkelingen voorhanden op het gebied van duurzaamheid, en die ontwikkelingen staan niet stil. Het nu al vastleggen van de duurzaamheidsmaatregelen zal er toe leiden dat niet ingespeeld kan worden op de innovaties en ontwikkelingen. Het kiezen van de juiste, bruikbare toepassing is aan de ontwikkelaar en zal aan gemeentezijde in de praktijk vooral een onderdeel zijn van de toetsing van aanvragen om omgevingsvergunning.
Het plan wordt op dit onderdeel niet aangepast

Inspreker 3 (schriftelijk)

Insprekers hebben een tweetal documenten aangeleverd; een inspraakreactie en een ondersteunend document met diverse opmerkingen op de stukken van een andere aard. In deze nota zal in worden gegaan op de inspraakreactie. Met waardering voor het gedane werk zal het ondersteunende document wel worden benut als het bestemmingsplan van de voorontwerpfase naar de ontwerpfase wordt gebracht.

1. Inspreker stelt het te betreuren dat het uitzicht, de rust en de privacy aan de zijde van het plangebied hen door de ontwikkeling wordt ontnomen.
2. Inspreker geeft aan te zijn verrast door de herijking van de PRS in 2016. Inspreker betreurt het dat de gemeente Lopik heeft nagelaten de bewoners te informeren over de toenmalige herijking.
3. Inspreker stelt dat de provincie nog goedkeuring moet verlenen voor de 86 woningen die met planregel 6.3.1. mogelijk kunnen worden gemaakt.
4. Inspreker stelt dat met het voorliggende 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.
5. Inspreker stelt dat het Thema "Wonen waar de zon opkomt" met de huidige stedenbouwkundige opzet niet op hen van toepassing is. Daarom stelt inspreker dat de eerst aangrenzende woningen zo ver weg en zo laag mogelijk van hun woning moeten worden gebouwd.
6. Inspreker stelt dat het voor het bewaren van de rust belangrijk is dat de groene bufferzone bestaat uit eilanden die niet toegankelijk zijn voor publiek.
7. Inspreker stelt dat de waarde van hun woning door het voorliggende plan zal verminderen en dat het woongenot af zal nemen.
8. Inspreker stelt dat er voor aanvang van de werkzaamheden een nulmeting zal moeten worden uitgevoerd, waarna met regelmatige monitoring kan worden geïnventariseerd of er schade aan de woningen ontstaat.
9. Inspreker stelt dat in het kader van verkeersveiligheid onacceptabel is dat Lopik Oost zal worden ontsloten via de Zamenhoflaan/Europalaan/N210.
10. Inspreker stelt dat het onacceptabel is dat het bouwverkeer via de Zamenhoflaan zal rijden indien er geen direct ontsluiting via de N210 komt.
11. Inspreker stelt dat geluidsoverlast bij de bron moet worden aangepakt en acht het onwenselijk dat er middels een ontheffing voor hogere grenswaarden wordt gewerkt.
12. Inspreker mist de relatie tot de verkeersafwikkeling van het in ontwikkeling zijnde MOB complex Jaarsveld.
13. Inspreker verwijst naar een aantal besproken punten met de initiatiefnemer

Reactie gemeente

1. *Indien inspreker van mening is dat de vermindering van het woongenot door het afnemen van privacy, uitzicht etc. zal leiden tot waardevermindering bestaat de mogelijkheid om binnen een periode van vijf jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen. Het plan wordt op dit onderdeel niet aangepast*
2. *De herijking van de PRS/PRV is een provinciale aangelegenheid. De ontwerpherijking is gepubliceerd in het Kontakt en heeft destijds ter inzage gelegen op het gemeentehuis. Voor het vaststellen van de PRS/PRV is hetzelfde van toepassing. Dit is een gangbare wijze in het geval van het herijken van een provinciale visie/verordening. Het plan wordt op dit onderdeel niet aangepast*
3. *Inspreker heeft gelijk dat de provincie de mogelijkheid voor de 86 extra woningen nog op moet nemen in haar beleid alvorens hier uitvoering aan kan worden gegeven.*

Juridisch-planologisch is daarom in het bestemmingsplan vastgelegd dat deze extra 86 woningen enkel gerealiseerd kunnen worden dan nadat dit ook in een door Provinciale Staten vastgestelde Structuurvisie dan wel Omgevingsvisie is geregeld. Het plan wordt op dit onderdeel niet aangepast

- 4. In de provinciale verordening is de onderhavige locatie aangewezen als ontwikkellocatie voor woningbouw. Dit neemt niet weg dat op een zorgvuldige manier moet en zal worden omgegaan met de draagkracht van de bodem. In de tussenliggende periode heeft een nadere geotechnische analyse beschouwing plaatsgevonden ten aanzien van Lopik Oost. Uit deze geotechnische analyse is gebleken dat de bodemdalingsgevoeligheid op een correcte manier is meegenomen in het plan. Door middel van ophoging en verticale drainage wordt voorkomen dat te grote zetting optreedt wanneer het gebied wordt opgeleverd. Hierbij wordt de ophoging gefaseerd aangebracht ten behoeve van de stabiliteit. Met deze maatregelen en doordat de nabijgelegen bestaande percelen op voldoende afstand liggen zal de omgevingsbeïnvloeding van het project nihil zijn. Hieruit volgt dat er geen belemmeringen worden verwacht ten aanzien van de uitvoerbaarheid van het plan. De geotechnische analyse zal als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan worden gevoegd. Het plan wordt op dit onderdeel wel aangepast*
- 5. Aan het bestemmingsplan ligt het vastgestelde stedenbouwkundig plan ten grondslag met daarin het woningbouwprogramma. Het bestemmingsplan dient hier recht aan te doen en biedt de ruimte om dit te realiseren. In het stedenbouwkundig programma is zoveel als mogelijk rekening gehouden met de bestaande omgeving, onder andere met de beoogde groen- en waterstructuur tussen de bestaande kern van Lopik en Lopik Oost. Het plan wordt op dit onderdeel niet aangepast.*
- 6. De betreffende zone fungeert niet enkel als een groene buffer tussen bestaande bebouwing en nieuwe bebouwing, maar tevens als een zone met openbaar groen. Het niet toegankelijk maken van deze zone voor publiek zou een deel van het beoogde gebruik van het plangebied aantasten. Het plan wordt op dit onderdeel niet aangepast.*
- 7. Indien inspreker van mening is dat de mogelijkheden uit het voorliggende plan zullen leiden tot een waardevermindering van zijn eigendom bestaat de mogelijkheid om binnen een periode van vijf jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen. Het plan wordt op dit onderdeel niet aangepast.*
- 8. Dit zijn afspraken die niet in een ruimtelijk instrument worden opgenomen, maar behoren te worden gemaakt met de initiatiefnemer/uitvoerende partij. De initiatiefnemer zal voorafgaand aan de grond- en heiwerkzaamheden in het plangebied de gevraagde nulmeting uitvoeren. Het plan wordt op dit onderdeel niet aangepast.*
- 9. Alternatieve ontsluitingsroutes zijn bekeken in relatie tot de N210. Deze zijn niet haalbaar gebleken. Uit het bij het bestemmingsplan behorende verkeersonderzoek blijkt dat de nu beoogde ontsluiting acceptabel is. Het plan wordt op dit onderdeel niet aangepast.*
- 10. Bij de Utrecht is om toestemming verzocht om de bouwweg direct aan te laten sluiten op de N210. Hier is nog geen reactie op ontvangen. Indien de provincie onverhoopt geen toestemming zal verlenen moeten alternatieven worden bekeken.*

Het plan wordt op dit onderdeel niet aangepast

- 11. Aan het verlenen van een ontheffing voor hogere grenswaarden zijn voorwaarden verbonden. Zoals in het akoestisch rapport is aangetoond wordt aan deze voorwaarden voldaan en is het juridisch toegestaan om het instrument toe te passen. Zoals reeds in het bestemmingsplan is aangegeven zal het realiseren van een geluidswal een ruimtelijk onwenselijke inpassing betekenen in de huidige situatie ten opzichte van de N210.
Het plan wordt op dit onderdeel niet aangepast.*
- 12. Bij het ontwerpbestemmingsplan zal in worden gegaan op een integrale beschouwing van de verkeerssituatie waarin zowel de ontwikkeling Lopik Oost als de ontwikkeling MOB Jaarsveld worden meegenomen. Hieruit volgt dat er geen belemmeringen worden gezien ten aanzien van de uitvoerbaarheid van het plan. Deze beschouwing zal als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan worden gevoegd.
Het plan wordt op dit onderdeel wel aangepast.*
- 13. Voor de besproken punten met de initiatiefnemer verwijzen wij naar het contact met SBB-Lopik. De gemeente neemt de gemaakte afspraken ter kennisneming aan.
Het plan wordt op dit onderdeel niet aangepast.*

Inspreker 4 (schriftelijk)

1. Inspreker verzoekt om de groenstrook naast zijn woning te handhaven in het bestemmingsplan.

Reactie gemeente

1. *N.a.v. de inspraakreactie is er een locatiebezoek geweest van de wethouder Ro in het bijzijn van een ambtenaar. Uitkomst van dit bezoek is dat er een deel van de betreffende groenstrook zal worden behouden, conform de gemaakte afspraken. Dit betekent dat de gronden langs de perceel van inspreker de bestemming 'Groen' toegekend krijgen.
Het plan wordt op dit onderdeel wel aangepast.*

Inspreker 5 (schriftelijk)

1. Inspreker geeft aan zorgen te hebben met betrekking tot een ophoping van verkeer op de Zamenhoflaan, ook al geeft onderzoek aan dat dit acceptabel is.
2. Inspreker ziet een risico in de combinatie van de toename van fietsers. De 30 km zone zal volgens inspreker moeilijk te handhaven zijn omdat het een rechte weg is die zich makkelijk leent voor harder rijden dan 30km/h.
3. Inspreker stelt dat de beoogde en reeds aangelegde ontsluiting voor Lopik Oost is berekend op 40 woningen en geen 126 woningen. Daarbij stelt inspreker dat het niet ondenkbaar is dat Lopik Oost in de toekomst nog verder uit zal worden gebreid.
4. Inspreker verzoekt om een alternatieve ontsluiting voor Lopik Oost te zoeken en oppert een parallelweg langs de Reinaldaweg in relatie met een aparte hoofdaansluiting voor Lopik Oost.

Reactie gemeente

1. *Zoals inspreker al aangeeft blijkt uit het bij het bestemmingsplan behorende verkeersonderzoek dat de nu beoogde ontsluiting acceptabel is. Alternatieve ontsluitingsroutes zijn bekeken in relatie tot de N210. Deze zijn niet haalbaar gebleken.
Het plan wordt op dit onderdeel niet aangepast.*
2. *Dat men in de 30km zone vaak harder wordt gereden is een kwestie van gedrag en inrichting van de weg. Het ligt voor de hand dat indien geconstateerd word dat hier een probleem ontstaat ook aan die kant aan een oplossing wordt gedacht.
Vooralsnog is in het verkeersonderzoek geconcludeerd dat, met inachtneming van de 30 km zone, de verkeersafwikkeling op een acceptabele en daarmee veilige wijze moet kunnen verlopen.
Het plan wordt op dit onderdeel niet aangepast.*
3. *Bij de onderzoeken behorende bij het bestemmingsplan is uitgegaan van volledige planinvulling, dus met de beoogde 126 woningen. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat de betreffende ontsluiting volstaat. Eventuele aanpassingen die noodzakelijk zijn voor een goede afwikkeling worden met het voorliggende bestemmingsplan mogelijk gemaakt. In het geval van een verdere uitbreiding dan nu voorzien en in dit bestemmingsplan opgenomen zal er opnieuw naar de situatie moeten worden gekeken en moeten er wellicht andere keuzes worden gemaakt. Voor hetgeen het bestemmingsplan nu mogelijk maakt is dit echter niet noodzakelijk.
Het plan wordt op dit onderdeel niet aangepast.*
4. *Zoals aangegeven onder 1 zijn alternatieve routes reeds bekeken en om diverse redenen niet haalbaar gebleken.
Het plan wordt op dit onderdeel niet aangepast*

Inspreker 6 (schriftelijk)

Inspreker geeft in de inspraakreacties veel zaken aan die vanuit het bestemmingsplan bezien een overlap hebben. In onderstaande weergave zijn deze zaken zoveel mogelijk gebundeld, om deze thematisch te kunnen beantwoorden.

1. Inspreker stelt dat rust, privacy en uitzicht, woongenot en prettig verblijf in de tuin ernstig door het plan worden aangetast. De eventuele verkoop van een huis zal moeizamer verlopen en het huis zal minder opbrengen.
2. Inspreker verzoekt om de eilanden in de groene bufferzone volledig te laten omringen met water en niet te verbinden met bruggen in verband met privacy en veiligheid.
3. Inspreker wil geen weg en/of wandelpad langs het huis.
4. Inspreker spreekt van een aantasting van Flora en fauna.
5. Inspreker stelt dat zij het verwijt dat ze konden wisten wat zou worden gebouwd niet eerlijk vinden. De herijking van de Provinciale Verordening is geruisloos gegaan en de bewoners zijn niet actief op de hoogte gesteld. Daardoor is men niet in de gelegenheid geweest om te reageren en staat men nu voor een voldongen feit.
6. Als het land onder het zand komt te liggen is men onbeschermd tegen dat zand bij Oostenwind.
7. Inspreker constateert dat de groenstrook bij de Zamenhoflaan een verkeersbestemming toegekend heeft gekregen.
8. De scheidingslijn loopt langs de oever terwijl inspreker eigenaar is van derhalve sloot. De Kern Lopik wordt hiermee genegeerd.
9. In het plan is nergens vastgelegd dat er seniorenwoningen komen. Het plan van 26 april moet duidelijker in het huidige plan komen. Zo is het te vrijblijvend waar hoogbouw komt en waar laagbouw.
10. De ontsluiting naar de Europasingel zal voor veel overlast zorgen door wachtende auto's.
11. Inspreker stelt een alternatieve ontsluiting voor met een parallelweg langs de Reinaldaweg.
12. Inspreker stelt dat de ontsluiting van Lopik Oost beter via de S.L. van Alterenlaan kan, aangezien het in de lijn der verwachting ligt dat na een aantal jaren de rest van het weiland ook bebouwd zal worden.
13. Inspreker stelt dat het plan voorbij gaat aan de ligging in een door de provincie aangewezen bodemdalingsgebied.
14. Inspreker stelt dat de groene bufferzone als eerste van het plan gerealiseerd zal moeten worden.
15. Inspreker stelt dat er een nulmeting zal moeten plaatsvinden ten behoeve van planschade.

Reactie gemeente

1. *Indien inspreker van mening is dat de vermindering van het woongenot door het afnemen van privacy, uitzicht etc. zal leiden tot waardevermindering bestaat de mogelijkheid om binnen een periode van vijf jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen. Het plan wordt op dit onderdeel niet aangepast*
2. *De eilanden zullen conform het ontwerp volledig omringd zijn met water. Zij zullen echter wel op sommige plakken bereikbaar zijn. Het niet toegankelijk maken van deze zone voor publiek zou een deel van het beoogde gebruik van het plangebied aantasten. Een deel van de groene buffer is echter "vastgezet" aan de ontwikkellocatie. Dit is onder andere noodzakelijk voor het onderhoud van deze stukken en de wens om ook in Lopik Oost de beleving van groen aanwezig te hebben. Het plan wordt op dit onderdeel niet aangepast.*

3. *Het nu voorliggende plan kent een plangrens op de oeverlijn, waarbij de waterbestemming grenst aan deze oeverlijn. Hiermee maakt het plan geen wandelpad of weg mogelijk achter de woning. Dit is anders voor de eilanden in de groene bufferzone. Hier maakt het bestemmingsplan wel een wandelpad mogelijk. Het water zorgt echter voor een afstand tot de woning. Het plan wordt op dit onderdeel niet aangepast*
4. *In de paragraaf 'natuur' uit de toelichting bij het bestemmingsplan is beschreven dat in het kader van de planvorming natuuronderzoek is uitgevoerd, waaruit volgt dat voor de heikikker een ontheffing Wet natuurbescherming wordt aangevraagd. Met het aanvragen van deze ontheffing, waarbij het treffen van (mitigerende) maatregelen een onderdeel zal zijn, vormt het aspect natuur geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan. Het plan wordt op dit onderdeel niet aangepast*
5. *De herijking van de PRS/PRV is een provinciale aangelegenheid. De ontwerpherijking is gepubliceerd in het Kontakt en heeft destijds ter inzage gelegen op het gemeentehuis. Voor het vaststellen van de PRS/PRV is hetzelfde van toepassing. Dit is een gangbare wijze in het geval van het herijken van een provinciale visie/verordening. Het plan wordt op dit onderdeel niet aangepast*
6. *Het voorbelasten van het plangebied met zand is een uitvoeringstechnische kwestie die in zal worden gezet om hetgeen het bestemmingsplan beoogd mogelijk te maken. Het bestemmingsplan zelf schrijft de methodiek of de uitvoering daarvan niet voor. Voor vragen omtrent deze methodiek moeten wij u doorverwijzen naar de initiatiefnemer/uitvoerder. Het plan wordt op dit onderdeel niet aangepast*
7. *Er is opnieuw gekeken naar het toekennen van bestemmingen ter hoogte van de Zamenhoflaan. Dit heeft resulteert in een versmalling van de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' en het toekennen van een tweetal groenstroken aan de noord- en zuidzijde van de toekomstige ontsluiting van Lopik Oost. Het plan wordt op dit onderdeel wel aangepast.*
8. *Grenzen in een planologisch instrument als een bestemmingsplan staan los van kadastrale eigendomsgrenzen. In het geval van het opstellen van een nieuw bestemmingsplan naast een reeds bestaand bestemmingsplan is het vooral van belang dat er geen stukken grondgebied tussen wal en schip raken. Overlappend is toegestaan waarbij het nieuwste planologisch regime van kracht zal zijn. De westelijke plangrens komt overeen met de kadastrale grens. Deze grens bevindt zich ongeveer op de helft van de aanwezige grenssloot. Kortom enkel de gronden van de aanwezige grenssloot, die in eigendom zijn van de initiatiefnemer maken onderdeel uit van het plangebied. Het plan wordt op dit onderdeel niet aangepast*

De onderverdeling van de 126 woningen is opgenomen in het door de gemeenteraad vastgestelde stedenbouwkundig plan. Dit plan ligt ten grondslag aan de invulling en uitvoering van de realisatiemogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Deze verdeling ook nog eens opnemen op bijvoorbeeld de verbeelding zou overbodig zijn. De gemeente is van mening dat door de combinatie van de verbeelding en de regels (de situering van de bouwvlakken en het opnemen van bijvoorbeeld maximale hoogtematen) het stedenbouwkundig ontwerp voldoende is geborgd. Naar aanleiding van de inspraakreactie is echter wel besloten om de twee woonvelden met

seniorenwoningen te voorzien van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - levensloopbestendig'. Met het toekennen van deze aanduiding wordt voor deze woonvelden geregeld dat de maximum goothoogte wijzigt naar 4 meter (was 7 meter) en de maximum bouwhoogte naar 9 meter (was 11 meter). Daarnaast wordt hoogbouw in het bestemmingsplan enkel ter plaatse van de op de verbeelding weergegeven aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - gestapeld 1' en 'specifieke bouwaanduiding - gestapeld 2' toegestaan. Voor de overige woonvelden in het plangebied geldt dat enkel grondgebonden woningen zijn toegestaan. Met deze bestemmingssystematiek is wel degelijk een verdeling van hoog- en laagbouw in het plangebied gemaakt.

Het plan wordt op dit onderdeel wel aangepast

9. Zoals uit het bij het bestemmingsplan behorende verkeersonderzoek blijkt is de nu beoogde ontsluiting acceptabel. Alternatieve ontsluitingsroutes zijn bekeken in relatie tot de N210. Deze zijn niet haalbaar gebleken.
Het plan wordt op dit onderdeel niet aangepast.

10. Zie beantwoording onder 9.

Het plan wordt op dit onderdeel niet aangepast.

11. In het geval van een verdere uitbreiding dan nu voorzien en in dit bestemmingsplan opgenomen zal er opnieuw naar de situatie moeten worden gekeken en moeten er wellicht andere keuzes worden gemaakt. Wellicht dat een ontsluiting zoals voorgesteld dan een gaanbare route is. Voor hetgeen het bestemmingsplan nu mogelijk maakt is dit echter niet aan de orde en noodzakelijk.
Het plan wordt op dit onderdeel niet aangepast.

14. In de tussenliggende periode heeft een nadere geotechnische analyse beschouwing plaatsgevonden ten aanzien van Lopik Oost. Uit deze geotechnische analyse is gebleken dat de bodemdalingsgevoeligheid op een correcte manier is meegenomen in het plan. Door middel van ophoging en verticale drainage wordt voorkomen dat te grote zetting optreedt wanneer het gebied wordt opgeleverd. Hierbij wordt de ophoging gefaseerd aangebracht ten behoeve van de stabiliteit. Met deze maatregelen en doordat de nabijgelegen bestaande percelen op voldoende afstand liggen zal de omgevingsbeïnvloeding van het project nihil zijn. Hieruit volgt dat er geen belemmeringen worden verwacht ten aanzien van de uitvoerbaarheid van het plan. De geotechnische analyse zal als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan worden gevoegd.
Het plan wordt op dit onderdeel wel aangepast.

12. Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bouw mogelijkheden van de gronden. Een bestemmingsplan kent geen uitvoeringsplicht en daarmee ook geen plicht van volgorde van fasering. De gemeente is niet voornemens om bovenop het vastgestelde stedenbouwkundig plan in het bestemmingsplan locaties aan te wijzen waar met worden gestart met de bouwwerkzaamheden, niet ten behoeve van de woningen en niet ten behoeve van de bufferzone.
Het plan wordt op dit onderdeel niet aangepast

13. Voor wat betreft de nulmeting: dit zijn afspraken die niet in een ruimtelijk instrument worden opgenomen, maar behoren te worden gemaakt met de initiatiefnemer/uitvoerende partij. De initiatiefnemer zal voorafgaand aan de grond- en heiwerkzaamheden in het plangebied de gevraagde nulmeting uitvoeren.
Voor wat betreft de planschade verwijzen wij naar de beantwoording onder 1.
Het plan wordt op dit onderdeel niet aangepast.

2. Overlegreacties

Provincie Utrecht

1. De provincie stelt dat het gestelde in de toelichting dat het provinciaal belang overeenkomstig het gewenste programma van 126 zal worden aangepast voorbarig is. Op dit moment is nog niet duidelijk waar in de Omgevingsvisie 2020 de toekomstige woningbouwlocaties zullen gaan landen.
2. De provincie stelt dat in artikel 6.3.1. onder b het woordje “of” moet worden vervangen door “en”. Pas dan borgt artikel 6.3.1. onder c van de planregels dat er geen strijd met het provinciale beleid ontstaat.
3. De uitbreidingswijk is gelegen aan de lintstructuur van het veenweidegebied. Het cultuurhistorische dubbele lint is de basis van landschap en ook van het dorp Lopik. Het stedenbouwkundig plan (refereert qua opzet geheel niet aan de karakteristiek van het gebied) geeft naar het lint toe een goede afscherming. Echter het open agrarische gebied direct grenzend is ook onderdeel van de veenweidekwaliteit. De afgrenzing van de nieuwe wijk naar het open groene gebied is hier veel te smal. Er wordt wel uitgegaan van de sloten, open weide en knotwilgen. Deze krijgen echter te weinig ruimte en vormen ook geen geheel. De twee appartementsgebouwen en als landmarks doen ook afbreuk aan de landschappelijke rand en vanuit landschap doen zij afbreuk aan de lintstructuur. Er zal vanuit het landschap onderbouwd moeten worden of en waar deze eventueel mogelijk zijn. Een 3D impressie vanuit het landschap als aanvulling op blz. 11 van de toelichting kan hierbij veel verhelderen.

Reactie gemeente

1. *De betreffende passage in de toelichting zal conform de opmerking worden aangepast. Daarbij zal ook ingegaan worden op de recent gesloten Woondeal. Het plan wordt op dit onderdeel wel aangepast.*
2. *Artikel 6.3.1 uit de regels zal conform de opmerking worden aangepast. Het plan wordt op dit onderdeel wel aangepast.*
3. *Met de ontwikkeling van Lopik Oost als nieuwe woonwijk zal sprake zijn van een substantiële aanpassing van de situatie ter plaatse. Het is een bewuste keuze de nieuwe rand van de kern een kleinschalig karakter mee te geven. De rand bestaat uit meerdere delen. Aan de noordzijde wordt aangesloten op de historisch bepaalde omgeving van het dubbele lint, in het middengebied wordt de overgang gemaakt door het handhaven van een smalle sloot met bermen waarin knotwilgen zijn voorzien en aan de zuidzijde zijn -grenzend aan de Provinciale weg- de appartementsgebouwen als landmarks voorzien om zo de nieuwe rand van de kern Lopik aan te geven. Met de stedenbouwkundige opzet van Lopik Oost is dus gekozen om de kern Lopik een nieuw en hedendaags ‘gezicht’ te geven, waarbij een markering met de landmarks hier een invulling aan geeft. De landmarks krijgen een dorpse uitstraling en karakter, passend bij de karakteristieken van de kern Lopik. Uiteraard moet, en wordt, de ontwikkeling van Lopik Oost landschappelijk ingepast. Zo zal bij de verdere uitwerking van het plan een beplantingsplan worden opgesteld om onder andere de knotwilgen en andere groenstructuren in het plangebied nader te bepalen en vorm te geven. Het plan wordt op dit onderdeel niet aangepast.*

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

1. Het hoogheemraadschap verwijst naar het op 21 maart gevoerde overleg en gaat er vanuit dat de in dat gemaakte overleggen in het ontwerpbestemmingsplan worden meegenomen.
2. Het hoogheemraadschap adviseert om het plan aan te passen op de volgende onderdelen:
 - a. Wij adviseren een robuust en klimaatbestendig watersysteem te ontwerpen dat aansluit op het stedelijk waterpeil van Lopik. Dit zouden we ook graag terug zien in de toelichting, regels en verbeelding van het bestemmingsplan.
 - b. Nu worden in de toelichting vooral het aspect van de toename aan verharding en de bijbehorende watercompensatie beschreven. Onderwerpen als waterkwaliteit, waterkwantiteit en riolering die mogelijk wel een ruimtelijke consequentie hebben, worden alleen in de waternotitie beschreven (bijlage 6).
 - c. Binnen de regels van het bestemmingsplan is nu al opgenomen dat er binnen groen waterberging gerealiseerd moet worden. Deze voorwaardelijke verplichting zorgt al voor zekerheid voor voldoende waterberging. Wij willen wel graag dat als er water wordt gegraven dit ook wordt bestemd als water binnen de regels en op de verbeelding.
3. HDSR ontvangt graag een aangepast plan, gebaseerd op het nieuwe ontwerp. Tevens ontvangen zij ook graag het nieuwe ontwerp dat door de initiatiefnemer wordt opgesteld.

Reactie gemeente

1. *De opmerkingen zoals besproken in het overleg van 21 maart worden in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt dan wel het definitief stedenbouwkundig plan waar momenteel aan wordt gewerkt.
Het plan wordt op dit onderdeel wel aangepast.*
2. *A. Het verzochte watersysteem waarbij aansluiting zal worden gevonden bij het stedelijk waterpeil van Lopik zal in de toelichting, worden opgenomen. Tevens zal hiermee rekening worden gehouden in de verdere uitwerking van het plan.
Het plan wordt op dit onderdeel wel aangepast.*

*B. De onderwerpen die een ruimtelijke consequentie hebben zullen naast in de waternotitie ook in de diverse onderdelen van het bestemmingsplan worden verwerkt.
Het plan wordt op dit onderdeel wel aangepast.*

*C. Op dit moment wordt gewerkt aan een verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan richting een definitief stedenbouwkundig plan. Eén van de aspecten die bij deze verdere uitwerking aan bod komt, betreft de realisatie van de benodigde waterberging van minimaal 450 m². Het is daarom nu nog niet mogelijk om in het ontwerpbestemmingsplan aan te geven op welke wijze en op welke locatie deze waterberging gerealiseerd gaat worden. Uitgangspunt is in ieder geval dat dit uitgewerkt is vóór de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad. Tevens worden deze gronden op de verbeelding als 'Water' bestemd en zullen de betreffende bestemmingsregels van toepassing zijn.
Het plan wordt op dit onderdeel (nog) niet aangepast.*
3. *HDSR krijgt zo vroeg mogelijk de beschikking over aangepaste plannen, ten behoeve van het overleg.
Het plan wordt op dit onderdeel niet aangepast.*

3.Staat van wijzigingen

In deze staat worden alle aanpassingen, inclusief de ambtshalve, die worden aangebracht in de toelichting, regels en verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan samengevat weergegeven.

<i>nr.</i>	<i>Opmerking</i>	<i>Wijziging</i>
1.	Artikel 6.3.1	De regeling wordt zodanig aangepast dat voldaan moet worden aan alle drie de voorwaarden.
2.	Aansluiting Zamenhoflaan	De verbeelding wordt ter hoogte van de aansluiting bij de Zamenhoflaan zodanig aangepast dat de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' wordt versmald en aan de noord- en zuidzijde van de toekomstige ontsluiting met het plangebied van Lopik Oost een tweetal groenstroken worden bestemd als 'Groen'.
3.	Seniorenwoningen	De twee woonvelden met seniorenwoningen worden voorzien van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - levensloopbestendig'. Met het toekennen van deze aanduiding wordt voor deze woonvelden geregeld dat de maximum goothoogte wijzigt naar 4 meter (was 7 meter) en de maximum bouwhoogte naar 9 meter (was 11 meter).
4.	Waterparagraaf	De waterparagraaf wordt aangevuld door in te gaan aspecten als waterkwaliteit, riolering en peilen.
5.	Bodemdalingsgevoeligheid	In de toelichting van het bestemmingsplan wordt nader ingegaan op een uitgevoerde geotechnische analyse van Lopik Oost. Deze analyse wordt als bijlage bij de toelichting gevoegd.
6.	MOB Jaarsveld	In de toelichting van het bestemmingsplan wordt nader ingegaan op de verhouding tussen Lopik Oost en MOB Jaarsveld ten aanzien van het aspect verkeer. De uitgevoerde verkeersstudie zal als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan worden gevoegd.
7.	Omgevingsvisie Provincie Utrecht	In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de passage ten aanzien van de toekomstige Omgevingsvisie van de Provincie Utrecht aangepast.

8.	Woondeal	In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de recent gesloten Woondeal toegevoegd.
9.	Aan- en uitbouwen	Artikel 6.2.3 wordt op een aantal punten gewijzigd. De breedte van aan- en uitbouwen wordt 6 meter en de hoogte 4,5 meter. Erkers aan de zijgevel mogen een omvang hebben van maximaal 50% van de woningdiepte.
10.	Beeldkwaliteitplan	In de toelichting van het bestemmingsplan wordt een passage toegevoegd over het beeldkwaliteitplan, dat tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd zal worden.
11.	Landmark	Als gevolg van het opgestelde beeldkwaliteitplan zijn de bouwregels voor de landmark ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gestapeld 2' aangepast door 13 meter als maximum goothoogte vast te leggen. Via het beeldkwaliteitplan wordt verder gestuurd op de ruimtelijke uitstraling van de landmark. Uitgangspunt is en blijft dat de landmark een landelijke sfeer krijgt.
12.	Bruggen	In de regels van het bestemmingsplan is toegevoegd dat bruggen niet alleen ter plaatse van de aanduiding 'burg' zijn toegestaan, maar dat daarbij ook een maximum van één brug per bouwperceel geldt.