

Nota beantwoording van zienswijzen

Ontwerpbesluit uitgebreide omgevingsvergunning Kapitein van Zijl-laan 28-36 te Benshop

September 2011

Inleiding

Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken heeft in het kader van de uitgebreide procedure aanvraag omgevingsvergunning in de periode van 16 juni 2011 tot en met woensdag 27 juli 2011 voor een ieder ter inzage gelegen.

Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn verzonden en ontvangen binnen de gestelde termijn van zes weken. Deze zijn daarmee ontvankelijk.

Deel 1

Nota beantwoording van zienswijzen

Zienswijze 1

Samenvatting zienswijze

Naast de zienswijze stelt de appellant ook vragen met betrekking tot het bouwplan. De vragen zijn met een letteraanduiding opgenomen in de samenvatting van de zienswijze. De appellant dient een zienswijze in omdat;

1. Om medewerking te kunnen verlenen aan het bouwplan dient, overeenkomstig aangegeven in artikel 4.1 van de Ruimtelijke onderbouwing (303793), onderzocht te worden of dit nadelige consequenties heeft voor de directe omgeving en of het bouwplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

- a. de appellant verzoekt om een kopie van dit onderzoek;
- b. de appellant vraagt wanneer en hoe dit is onderzocht;
- c. de appellant vraagt of de bewoners van het Burgermeester Schrieverplein en Weegbree zijn uitgenodigd voor de informatieavond.

2. Het bouwplan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening en het besluit bevat geen motivering om af te wijken van het geldende bestemmingsplan.

d. de appellant vraagt zich af waarom vijf eengezinswoningen gesloopt worden om deze te vervangen door acht huurappartementen met daarbij twee koopappartementen.

De appellant vindt dat de gemeente Lopik, de Woningbouwvereniging "Goed Wonen" een onverantwoord financieel risico laat nemen. Zeker gezien het huidige economische klimaat.

e. de appellant vraagt zich af op welke gronden de gemeente zich houdt aan de zorgplicht t.o.v. Woningbouwvereniging en de omwonenden.

3. Het bouwplan waarbij afgeweken wordt van het geldende bestemmingsplan is onvoldoende onderbouwd. Vooral wat betreft de noodzaak om hoger te bouwen dan in het geldende bestemmingsplan toegestaan.

f. stelt de gemeente de voorwaarde dat de koopappartementen eerst verkocht moeten worden voordat de omgevingsvergunning verleend wordt?

Daarnaast heeft het bouwplan volgens de appellant negatieve gevolgen voor zijn woongenot omdat de nieuwbouw zal leiden tot schaduwwerking op het perceel (achtertuin). De appellant heeft ter aanvulling een schaduw simulatie (IMage-teK 22-07-2011) toegevoegd aan de zienswijze.

g. welke schadevergoeding gaat de gemeente betalen voor de nadelige gevolgen van schaduwvorming aan tuinplanten en gras?

4. Volgens de appellant is het bouwplan in strijd met punt 2 van de Nota huisvesting waarin het kernenbeleid beschreven wordt, huisvesting met behoud van leefbaarheid en identiteit. Het bouwplan, met terrassen aan de voorzijde recht tegenover de woning van de appellant en daarmee zoals eerder genoemd de schaduwwerking op het perceel, gaat ten kosten van de privacy en het woongenot van de appellant.

h. in welke mate is rekening gehouden met de vermindering van privacy en het woongenot, en daarmee de leefbaarheid van de omwonenden huiseigenaren.

5. De appellant verwacht een waardedaling van zijn woning als gevolg van realisatie van het nieuwbouwplan.

i. is de gemeente Lopik bereid de waardedaling en de hiervoor benodigde taxatiekosten van de koopwoning te compenseren en de WOZ waarde dienovereenkomstig te verlagen?

6. Volgens de appellant bestaat er in Benschop een behoefte aan woningen voor meerdere doelgroepen.

j. is de gemeente Lopik bereid om een uitvoerig marktonderzoek te houden onder alle bewoners van Benschop en omgeving?

De appellant stelt een tweetal alternatieven voor in plaats van het huidige bouwplan. Het gaat daarbij om de herbouw van de bestaande woningen voor starters of het realiseren van appartementen binnen het bestaande bouwvlak.

7. Wanneer het college van Burgemeester en wethouders alsnog de vergunning verleend verzoekt de appellant antwoord op de volgende vragen.

k. hoe zit het met een eventuele planschadevergoeding bij de voorgenomen sloop en bouw(hei)werkzaamheden?

l. hoe wordt het zware bouwverkeer in onze smalle straat geregeld?

m. waar parkeren de bouwvakkers hun auto's?

n. welke verkeersveiligheidsmaatregelen worden er getroffen voor o.a. kleine kinderen en ouderen, die zoveel en zwaar verkeer niet gewenst zijn.

Beantwoording

1. Om toepassing te kunnen geven aan artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht dient het besluit te zijn voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. De ruimtelijke onderbouwing is een bundeling waarin een planomschrijving, een samenvatting van beleidskaders en de onderzoeksresultaten van diverse omgevingsaspecten beschreven zijn. De appellant vraagt een kopie van dit onderzoek en deze resultaten. Echter is de appellant zich niet bewust dat hij vraagt naar de ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende onderzoeken die gelijktijdig met het ontwerpbesluit ter inzage heeft gelegen en waaruit in de zienswijze uit geciteerd wordt. In het vervolg van paragraaf 4.1. van de ruimtelijke onderbouwing staat ook vermeld dat de voorliggende ruimtelijke onderbouwing hiertoe dient.

De appellant vraagt zich af wanneer en hoe de consequenties voor de omgeving zijn onderzocht. De vraag wekt de suggestie dat de appellant verwacht dat er een buurtonderzoek heeft plaatsgevonden. De ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende onderzoeken vormt het onderzoek waar de appellant naar vraagt. Door het ontwerpbesluit ter inzage te leggen zijn de omwonenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen, en daarmee hun reacties, kenbaar te maken.

Via de Zenderstreeknieuws van 15 juni 2011 zijn belangstellenden uitgenodigd voor de informatie-bijeenkomst van 20 juni 2011. Dus ook de eigenaren van de door de appellant genoemde percelen. Aanvullend op de publicatie in de Zenderstreeknieuws zijn de directe omwonenden, schriftelijk, nog eens extra gewezen op de geplande bijeenkomst. Daarbij is gekozen voor de bewoners van de Kapitein van Zijll-laan, de Theo Kleverstraat en een deel van de Vincent van Goghstraat.

2. Het ontwerpbesluit is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing. Het door de appellant genoemde rapport 303793 "Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een omgevingsvergunning op basis van de Wabo" strekt hiertoe. De appellant vraagt zich waarom de bestaande woningen vervangen worden door appartementen.

Het project beperkt zich echter niet uitsluitend tot de herbouw van tien appartementen ter plaatse van de percelen waar nu vijf rijwoningen staan. In de afweging van de gemeente Lopik om medewerking te verlenen aan de voorliggende ontwikkeling was de uitplaatsing van de bedrijfsfunctie binnen het plangebied, Vergeer Gereedschappen B.V., doorslaggevend. Deze bedrijfsactiviteiten zijn altijd als zeer hinderlijk ervaren door de directe omwonenden.

Op diverse plaatsen binnen de gemeente Lopik “wringen” aanwezige en gewenste functies met bestaande bedrijvigheid. Er wordt in verschillende opzichten hinder ervaren van bedrijven. Die hinder kan milieuhygiënisch van aard zijn maar vaak is er ook sprake van een probleem wat eigenlijk ruimtelijk van karakter is. Door de aanwezigheid van een bedrijfsfunctie kunnen bijvoorbeeld gewenste ruimtelijke ontwikkelingen worden geblokkeerd. Ook kan er sprake zijn van een hinderbeleving door omwonenden, ook wanneer het bedrijf wel aan de milieueisen en bestemmingsplanregels voldoet.

Met het doel de uitplaatsing van de bedrijfsfunctie te realiseren is gezocht naar een passende ruimtelijke invulling van het plangebied. Door de betrokkenheid van de Woningbouwvereniging “Goed Wonen”, eigenaar van de vijf rijwoningen aan de Kapitein van Zijll-laan, zijn deze percelen bij het plangebied betrokken. De vervangende nieuwbouw van deze woningen is geen beleidsdoelstelling van de gemeente Lopik. Het geheel, dus de totale ontwikkeling van het plangebied, heeft er echter wel voor gezorgd dat het uitplaatsen van de bedrijfsfunctie ter plaatse gerealiseerd kan worden.

Ook de provincie Utrecht wil gemeenten ondersteunen bij uitplaatsing van hinderlijke bedrijven zodat ruimtelijke ontwikkelingen plaats kunnen vinden. Daarbij overwegende dat het wenselijk is de ruimte binnen de kernen zo efficiënt mogelijk te benutten om daarmee de druk op het buitengebied te doen afnemen en tegelijkertijd een kwaliteitsimpuls aan het stedelijk gebied te geven. Het bieden van een aantrekkelijk woon- en leefmilieu aan de verschillende doelgroepen en daarmee creëren van een evenwichtige bevolkingssamenstelling is daarbij van belang.

In aansluiting daarop zijn bij de invulling van het plangebied de resultaten en bevindingen van “Nota Volkshuisvesting 2006 – 2010”, het “Uitvoeringsprogramma Wel Thuis 2007” en het “Woningbehoefte onderzoek 2010-2015” in overweging genomen. Hieruit blijkt dat er sprake is van een vraagoverschot naar (gelijkvloerse) seniorenwoningen in een woonmilieu met een hoog voorzieningenniveau. Van daaruit is de doelstelling geformuleerd om door middel van nieuwbouw, vooral in de kernen van Lopik en Benschop, aan deze vraag te voldoen. Met de realisatie van tien voor senioren bedoelde appartementen in de kern van Benschop wordt invulling gegeven aan deze doelstelling.

Bij de overweging om medewerking te kunnen verlenen is de economische uitvoerbaarheid wel een punt waaraan getoetst dient te worden. Door middel van onder meer een overeenkomst zijn hiervoor afspraken vastgelegd. Het financiële risico van een partij als de Woningbouwvereniging is echter geen ruimtelijk afwegingskader voor de gemeente Lopik. Het feit dat er mogelijk nog geen kopers voor de appartementen zijn vormt geen weigeringsgrond voor een aanvraag omgevingsvergunning.

3. De appellant verwacht door de nieuwbouw van het appartementengebouw minder of geen zonlicht in de achtertuin bij zijn woning aan de Kapitein van Zijll-laan 33 te krijgen. Om zijn punt verder te onderbouwen heeft de appellant bij zijn zienswijze een uitgebreide schaduwsimulatie aangeleverd. Uit de schaduwsimulatie blijkt echter dat de achtertuin van het betreffende perceel in de huidige situatie al grotendeels in de schaduw is gelegen en dat het bouwplan een minimaal effect heeft op de bezonningssituatie van de appellant. De conclusie van de schaduwsimulatie uitgevoerd namens de appellant is dat hoewel de nieuwbouw op een grotere afstand ten opzichte van de huidige bebouwing is gesitueerd, de situatie op het perceel van de appellant weldegelijk negatief wordt beïnvloed. Vooral op bepaalde tijdstippen (21 maart om 17:30, 21 april om 19:00, 21 mei om 19:30 en 21 juni om 20:00) is sprake van een schaduwtoename.

Wij onderkennen dat uit de schaduwsimulatie zoals uitgevoerd namens de appellant blijkt dat de situatie met betrekking tot de voorgevel, voortuin en voorzijde van de zijtuin wordt beïnvloed. Wij achten dit effect echter minimaal. Vooral op de genoemde tijdstippen op 21 april, 21 mei en 21 juni is de situatie ten opzichte van de huidige situatie nauwelijks veranderd omdat ook in de huidige situatie het perceel op die tijdstippen grotendeels in de schaduw is gelegen.

Daarbij komt nog dat uit de schaduw simulatie blijkt dat de nieuwbouw, mogelijk met uitzondering van het genoemde tijdstip op 21 maart, geen effect heeft op de bezonningssituatie van de achtertuin van het perceel zoals in de zienswijze wordt aangegeven. De eigen woning van de appellant zorgt voor de meeste schaduw-werking op dit deel van het perceel. In dit opzicht onderbouwd de schaduw simulatie de zienswijze van de appellant niet.

In reactie op de schaduw simulatie en de zienswijze van de appellant heeft de initiatiefnemer haar eigen schaduw simulatie verder uitgewerkt en meerdere tijdstippen onderzocht. Deze is als bijlage bij deze “Nota van beantwoording zienswijzen” gevoegd. Daarbij is onderzocht op welk tijdstip in de toekomstige situatie dezelfde schaduw werking wordt bereikt als in de bestaande situatie op de in de schaduw simulatie van de appellant genoemde tijdstippen en dagen. Ook daaruit blijkt het verschil tussen de bestaande en nieuwe situatie minimaal, namelijk variërend van 15 tot maximaal 35 minuten. Zo heeft het bouwplan tot gevolg dat de schaduw op 21 juni, 15 minuten (niet 20:00 uur maar 19:45 uur) en op 21 maart, 35 minuten (niet 17:30 uur maar 16:55 uur) eerder optreedt.

Gezien het bovenstaande achten wij het bouwplan nog altijd ruimtelijk inpasbaar en geeft de bezonningssituatie op het perceel van de appellant geen aanleiding tot het wijzigingen van het plan of weigeren van de aanvraag omgevingsvergunning. Mocht de appellant als gevolg van een verleende aanvraag omgevingsvergunning van mening zijn schade te lijden en in aanmerking te komen voor een vergoeding van planschade dan kan hiervoor een verzoek worden ingediend bij de gemeente Lopik. Deze zal volgens de vastgestelde procedureverordening zal worden behandeld.

De gemeente Lopik kan het besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning niet aanhouden met de eis dat de appartementen eerst verkocht dienen te zijn.

4. Uitgaande van de bestaande situatie, waar vanuit de eerste verdieping van de vijf rijwoningen aan de Kapitein van Zijll-laan ook al zicht was op de woning van de appellant, zijn wij van mening dat in het ontwerp van het appartementengebouw voldoende rekening gehouden is met de privacy van de bewoners aan de overzijde van de Kapitein van Zijll-laan. Mede ook omdat de afstand van het appartementengebouw tot woningen aan overzijde vergroot is ten opzichte van de bestaande situatie. Daarnaast zijn de loggia's op de eerste verdieping en de terrassen op de tweede verdieping voorzien van een balustrade en zijn de appartementen op de tweede verdieping ruim 2,5 meter terug geplaatst ten opzichte van de voorgevel van het appartementengebouw. Door deze teruggelegen situering wordt het zicht op de woning van de appellant vanuit de woon- en slaapkamers van de appartementen op de tweede verdieping beperkt.

5. Wanneer de appellant in aanmerking denkt te komen voor een vergoeding van planschade dan kan daarvoor een verzoek ingediend worden bij de gemeente Lopik. Het verzoek zal volgens de daarvoor bedoelde procedureverordening worden afgehandeld.

6. Voorop gesteld moet worden dat ook wij weten dat er in Benschop meerdere doelgroepen zijn met een bepaalde woningbehoefte. Door onderzoek in het kader van de “Nota Volkshuisvesting 2006 – 2010”, het “Uitvoeringsprogramma Wel Thuis 2007” en het “Woningbehoefte onderzoek 2010-2015” denken wij een goed beeld te hebben van de huidige woningbehoefte in onze gemeente. Verder onderzoek lijkt ons momenteel niet noodzakelijk. Op de locatie aan de Kapitein van Zijll-laan is specifiek gekozen voor seniorenappartementen omdat het gelegen is in een gebied met een hoog voorzieningenniveau. Dit is in overeenstemming met uitkomsten van de uitgevoerde onderzoeken. De overige doelgroepen, zoals benoemd in de zienswijze, hopen wij te kunnen bedienen op andere ontwikkelingslocaties binnen de gemeente.

7. Wanneer er door werkzaamheden tijdens de bouw of sloop schade veroorzaakt wordt dan is de initiatiefnemer hier in eerste instantie voor verantwoordelijk. Uiteraard neemt de initiatiefnemer alle voorzorgmaatregelen om dit te voorkomen en de veiligheid van eenieder in de directe omgeving van het plangebied te kunnen garanderen. De gemeente Lopik zal hier tijdens de werkzaamheden actief op toezien. Om de huidige bouwkundige situatie van de woningen in de directe omgeving in beeld te brengen, heeft de initiatiefnemer deze woningen geïnventariseerd. Tijdens de werkzaamheden dient het uitgangspunt te zijn dat er zo weinig mogelijk overlast veroorzaakt wordt door verkeer en parkeren. Het parkeren dient zoveel mogelijk op het eigen terrein danwel in de aanwezige en beschikbare parkeervakken plaats te vinden.

Conclusie

De zienswijze van de appellant is ontvankelijk maar gelet op de hiervoor genoemde overwegingen leidt de zienswijze niet tot wijzigingen in het bouwplan. Wij onderkennen dat uit de schaduw simulatie zoals uitgevoerd namens de appellant blijkt dat de situatie wordt beïnvloedt. Wij achten de invloed echter dermate beperkt, zeker omdat het geen invloed heeft op de achtertuin zoals wordt gesteld in de zienswijze, dat het ons daarom geen aanleiding geeft de omgevingsvergunning te weigeren.

Zienswijze 2

Samenvatting zienswijze

De appellant dient een zienswijze in tegen het ontwerpbesluit omgevingsvergunning omdat gevreesd wordt voor het verlies van privacy als gevolg van het gebruik van glas in de lift.

Beantwoording

In het ontwerp is inderdaad uitgegaan van het gebruik van glas in de lift. Al tijdens de informatie-bijeenkomst op 20 juni 2011 zijn vergelijkbare reacties als die van de appellant kenbaar gemaakt. Daarop is toegezegd nogmaals naar het materiaalgebruik van de lift te kijken. Het ontwerp wordt aangepast. Voor de zijanten van het liftgebouw is gekozen voor een geblindeerde uitvoering. Vanwege de sociale veiligheid en ten behoeve van de oriëntatie van de toekomstige gebruikers zullen de overige zijden in glas uitgevoerd worden. Met deze aanpassingen is de privacy van de omwonenden voldoende gewaarborgd.

Overigens moet met betrekking tot de zienswijze van de appellant opgemerkt worden dat de afstand van het liftgebouw tot de voorzijde van dit perceel, aan de Vincent van Goghstraat 17 te Benschop, ruim 50 meter bedraagt. Gezien de grote afstand tot dit perceel, de tussenliggende bebouwing en opgaande beplanting verwachten wij dat de privacy van de appellant voldoende gewaarborgd is.

Conclusie

Mede naar aanleiding van de ontvankelijke zienswijze van de appellant wordt het materiaal-gebruik van het liftgebouw aangepast en worden de zijanten geblindeerd uitgevoerd.

Zienswijze 3

Samenvatting zienswijze

De appellant dient een zienswijze in tegen het ontwerpbesluit omgevingsvergunning omdat;

1. gevreesd wordt voor het verlies van privacy als gevolg nieuwbouw.
2. het spiegelen van het bouwplan ten opzichte van eerdere ontwerpen (ateliergroep) waarbij de lift aan de andere zijde werd gepositioneerd nadelige gevolgen heeft voor de privacy.
3. de bouwhoogte, welke hoger is dan de bestaande bebouwing niet past binnen de bestaande bebouwing. De appellant vraagt zich af op welke gronden de welstandscommissie tot dit besluit is gekomen.
4. de appellant verwacht een waardedaling van de eigen woning en vraagt zich daarnaast af wat de wettelijke afstand dient te zijn van een dergelijk hoog pand ten opzichte van de bestaande bebouwing.
5. de appellant geen recht van overpad hoeft te verlenen aan de bewoners van de Kapitein van Zijll-laan indien de appartementen worden ontsloten via achterliggende poort.

Beantwoording

1. Met het ontwerp van het appartementengebouw is zoveel mogelijk rekening gehouden met de privacy van de directe omwonenden aan zowel de Kapitein van Zijll-laan als de Theo Kleverstraat.

Zo is de belangrijkste verblijfsfunctie, de woonkamer, voornamelijk georiënteerd op de Kapitein van Zijll-laan zodat er vanuit de woonkamer geen direct zicht is op de percelen aan de Theo Kleverstraat. Omdat de afstand ten opzichte van de woningen aan de overzijde van de Kapitein van Zijll-laan wordt vergroot vinden wij deze oriëntatie acceptabel.

De verkeersfuncties, de galerij op de eerste verdieping en deels ook op de tweede verdieping, zijn daarentegen juist georiënteerd op de achterzijde van het appartementengebouw. Op de eerste verdieping van het appartementengebouw wordt het zicht vanuit slaapkamers van de appartementen op de percelen aan de Theo Kleverstraat verbroken door de 1,70 meter diepe galerij met balustrade. De galerij voorkomt dus het zicht op het perceel van de appellant zoals is weergegeven in bijlage 1 van deze zienswijze.

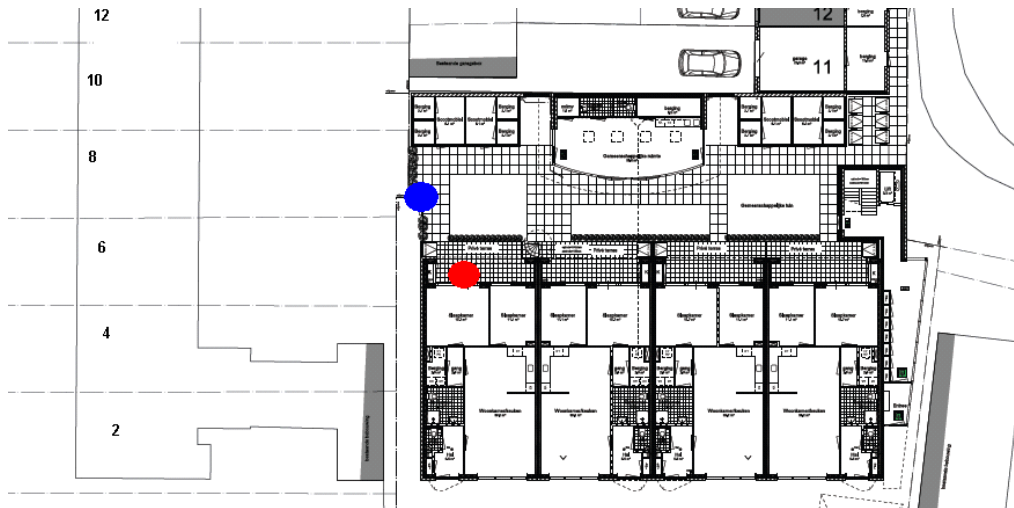
Op de tweede verdieping zijn aan de achterzijde twee terrassen gepland. Het terras gelegen aan de zijde van het liftgebouw heeft door de teruggeplaatste ligging en de wanden aan beide zijden geen direct zicht op de percelen aan de Theo Kleverstraat. Het terras aan de andere zijde, welke ook iets teruggelegen gesitueerd is, wordt deels afgeschermd door een wand en voor het overige door een balustrade. Hierdoor is het zicht op de percelen aan de Theo Kleverstraat vanaf dit terras beperkt.

Ook de aanwezige vluchtrap aan de achterzijde van het appartementengebouw zal een deel van het zicht op de percelen aan de Theo Kleverstraat ontnemen.

Ondanks dat het volume van de bebouwing binnen het plangebied toeneemt, zijn wij van mening dat er in het ontwerp van het appartementengebouw voldoende rekening is gehouden met de privacy van de omwonenden. Om het ontwerp in dit opzicht verder te versterken wordt voorgesteld om het liftgebouw, dat eerder al verplaatst is naar de andere zijde, deels geblindeerd uit te voeren en om de geplande opening in de kopgevel van de galerij, aan de zijde van de Theo Kleverstraat, dicht te zetten. Ook zullen aan de zijde van de Theo Kleverstraat aan de voorzijde en achterzijde matglazen schermen geplaatst worden op de kopgevel om het zicht op de naastgelegen verder te beperken.

Uitgaande van de bestaande situatie, waar vanuit de eerste verdieping van de vijf rijwoningen aan de Kapitein van Zijll-laan maar ook vanuit de rijwoningen en vanaf de percelen aan de Theo Kleverstraat zelf al zicht is op de achtertuinen van de percelen aan de Theo Kleverstraat, zijn wij van mening dat in het ontwerp van het appartementengebouw voldoende rekening gehouden is met de privacy van omwonenden en dat met de voorgenumen aanpassingen de privacy verder gewaarborgd wordt.

Daarbij aangevuld willen wij opmerken dat het beeld (foto) dat weergegeven wordt in bijlage 1 van deze zienswijze onjuist is. De foto is genomen vanaf het voormalige bedrijfsgebouw van Vergeer Gereedschappen B.V. ter hoogte van het perceel Theo Kleverstraat 8 te Benschop. In werkelijkheid zal de achterzijde van het toekomstige appartementengebouw eindigen halverwege het perceel Theo Kleverstraat 6 te Benschop en daarbij zal de kopgevel van de galerij, welke 1, 70 meter diep is, op de eerste verdieping gesloten zijn. Het beeld dat in bijlage 1 naar voren wordt gebracht is dus vertekend.



Positie galerij 1^{ste} verdieping (rood), positie waar de foto genomen is (blauw)

2. Sinds het bijeenkomen van de ateliersgroep zijn de kaders waarbinnen de planvorming tot stand gekomen is veranderd. Het uit het project stappen van verschillende partijen, de verwachte problemen met betrekking tot de verkeersafwikkeling voor het kinderdagverblijf, de onmogelijkheid om de fietsenwinkel bij het plangebied te betrekken en daarmee de gewijzigde voorwaarden voor de (financiële) uitvoerbaarheid van het plan hebben er aan bijdragen dat het plan afwijkt van het plan zoals besproken tijdens de laatste bijeenkomsten van de ateliersgroep. Zo is het zelfstandige gebouw voor het kinderdagverblijf komen te vervallen, zijn de entree en het liftgebouw gespiegeld en is het gebouw op grotere afstand ten opzichte van de Kapitein van Zijll-laan geplaatst. Maar ook toen was er al sprake van een gebouw met drie bouwlagen.

Het nieuwe appartementengebouw aan de Kapitein van Zijll-laan heeft door zijn opbouw een groter volume en uitstraling dan de bestaande woningen in de directe omgeving. Met de terugliggende bovenste laag van de bebouwing is geprobeerd een ervaring van massaliteit te voorkomen. Daarnaast is gekozen om bij de ligging van het gebouw aan te sluiten bij de structuur van de bestaande rooilijnen. Het gebouw wijkt af van de omliggende rijbebouwing maar door de terug geplaatste ligging wordt het straatprofiel verwijdt en de ervaring van het volume verzacht. Mede hierdoor wordt het bouwplan als inpasbaar binnen de directe omgeving beschouwd.

Wanneer er gekozen zou zijn om het liftgebouw aan de zijde van de Theo Kleverstraat te realiseren dan was de beleving van massaliteit juist versterkt doordat kort op de aangrenzende woonpercelen een hoog glazen object geplaatst zou zijn. Hierdoor zou ten opzichte van het huidige ontwerp het uitzicht verder beperkt worden en zou er vanuit het glazen liftgebouw direct zicht zijn op de naastgelegen woonpercelen.

Tevens is gekozen voor een duidelijke hoofdingang aan de voorzijde van het gebouw grenzend aan het perceel van de voormalige fietsenwinkel. Deze ingang maakt onderdeel uit van de plint van het gebouw. Voor een efficiënt gebruik van het gebouw, mede gezien de doelgroep, dient het liftgebouw op korte afstand van de hoofdingang bereikbaar te zijn. Door de hoofdingang niet aan de zijde van de Theo Kleverstraat te realiseren wordt een groot aantal verkeersbewegingen (aankomende en vertrekkende bewoners) langs deze percelen voorkomen.

3. Uiteraard kunnen wij niet ontkennen dat de bouwhoogte ten opzichte van de bestaande rijwoningen ter plaatse is toegenomen. Ook heeft het nieuwe appartementengebouw door zijn opbouw een groter volume en een andere uitstraling dan de bestaande woningen in de directe omgeving. Zoals eerder aangegeven is met het ontwerp en de situering binnen het plangebied is rekening gehouden met de toename van het volume en de beleving hiervan te verzachten.

Bij het beoordelen van de maximale bouwhoogte dient naast de bestaande omliggende bebouwing ook de geldende planologische regelgeving te worden meegewogen. De percelen zijn gelegen in het geldende bestemmingsplan "Dorp" Benschop en hebben net als de woningen aan de Theo Kleverstraat de bestemming EG, Eengezinshuizen in gesloten bebouwing. Het bestemmingsplan voorziet niet in een maximale bouwhoogte. Het geldende bestemmingsplan schrijft wel voor dat de goothoogte van iedere woning minimaal vijf en maximaal zes meter mag bedragen. In combinatie met de op de bestemmingsplankaart aangegeven diepte van het bouwvlak van acht meter betekent dit dat een vergelijkbare bouwhoogte als die van het appartementengebouw realiseerbaar is binnen de geldende voorschriften van het bestemmingsplan. Oftewel; binnen de bestaande voorschriften van het geldende bestemmingsplan is een vergelijkbare bouwhoogte realiseerbaar.

Daarnaast moet in overweging genomen worden dat de kern Benschop in planologische zin gezien wordt als verstedelijkt gebied. Binnen de kernen, zoals Benschop, zal altijd sprake zijn van een bepaalde mate van stedelijke verdichting en is bebouwing van drie bouwlagen niet uitzonderlijk.

Het bouwplan is meerdere keren voorgelegd aan de welstandscommissie. Per brief, kenmerk LOP11-003-W1 van 14 januari 2011 heeft de welstandscommissie aangegeven dat het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen is de welstandscommissie gevraagd haar advies verder te verduidelijken. De welstandscommissie heeft dit gedaan via haar schriftelijke advies van 31 augustus 2011, kenmerk LOP11-0003-W2. Wij hebben dit advies overgenomen en achten het bouwplan hiermee ruimtelijk inpasbaar en in overeenstemming met de redelijke eisen van welstand. De genoemde adviezen van de welstandscommissie zijn als bijlagen aan bij "Nota beantwoording zienswijzen" gevoegd.

Gelet op het voorgaande achten wij de bouwhoogte ruimtelijke inpasbaar binnen de bestaande omliggende omgeving. In het ontwerp wordt met een terugliggende derde bouwlaag en de situering van het gebouw, welke aansluit op de bestaande rooilijnen, de beleving van massaliteit verzacht.

Overigens moet ten aanzien van de zienswijze van de appellant opgemerkt worden dat tijdens de bijeenkomsten van de ateliërgroep al sprake was van een gebouw van drie bouwlagen. Dit blijkt ook uit bijlage 2 van de zienswijze van de appellant.

4. In principe geldt er geen wettelijke minimale afstand van bebouwing tot aan omliggende percelen. In het kader van privacy wordt privaatrechtelijk wel voorgeschreven wat de afstand van een gevelopening tot het naastgelegen perceel dient te bedragen. Het bouwplan voldoet aan deze bepalingen. Wanneer de heer Booij in aanmerking denkt te komen voor een vergoeding van planschade dan kan daarvoor een verzoek ingediend worden bij de gemeente Lopik. Het verzoek zal volgens de daarvoor bedoelde procedureverordening worden afgehandeld.

5. In verschillende zienswijzen wordt ingegaan op de poort en het verlenen van het recht van overpad.

Uit de kadastrale gegevens blijkt echter dat de gronden achter de Theo Kleverstraat 2, 4 en 6 deels in bezit zijn van de gemeente Lopik, kadastrale gemeente Benschop, sectie b, nummer 2239 (deels). Het plangebied grenst aan deze gronden en de ontsluiting van de tuin van het appartementengebouw sluit dus aan op gronden die in eigendom zijn van de gemeente Lopik. Om de tuin te kunnen bereiken hoeft dus geen recht van overpad verleend te worden door de bewoners van de percelen Theo Kleverstraat 2, 4 en 6.

De gronden achter de percelen Theo Kleverstraat 8-20 zijn, met uitzondering van een klein deel van de poort achter het perceel Theo Kleverstraat 8, wel in het bezit van de bewoners van deze percelen. Deze gronden, en daarmee ook de gronden van de appellant woonachtig op het perceel Theo Kleverstraat 12, zijn echter niet noodzakelijk voor de bereikbaarheid van de achterliggende tuin en de garageboxen op het plein. De garageboxen zijn namelijk via de tuin en de bergingen bereikbaar. De bewoners van de woningen op de Theo Kleverstraat 8-20 hoeven dus geen overpad te verlenen.

De smalle doorgang tussen voormalige bedrijfsbebouwing van Vergeer Gereedschappen B.V. en de bestaande garageboxen aan de zijde van de Theo Kleverstraat blijft gehandhaafd. Deze gronden zijn in het bezit van de Woningbouwvereniging "Goed Wonen". Door het handhaven van deze smalle doorgang blijven het plein en de garageboxen via deze routing bereikbaar voor de bewoners van de Theo Kleverstraat.

Ter verduidelijking zijn in de bijlagen bij deze "Nota beantwoording zienswijzen" een situatietekening opgenomen waarop de kadastrale eigendommen zijn aangegeven.

Conclusie

De zienswijze van de appellant is ontvankelijk en mede naar aanleiding van deze zienswijze zal het bouwplan op drie punten aangepast worden. Zo zal het liftgebouw deels geblindeerd uitgevoerd worden, de kopgevel van de galerij van de eerste verdieping worden dichtgezet en de kopgevel van het gebouw aan de zijde van de Theo Kleverstraat op de tweede verdieping voorzien worden van matglazen schermen. Uitgaande van de bestaande situatie zijn wij van mening dat in het ontwerp van het appartementen-gebouw voldoende rekening gehouden is met de privacy van omwonenden en dat met de voorgenomen aanpassingen de privacy verder gewaarborgd wordt. Gelet op de in de beantwoording genoemde overwegingen leidt de zienswijze voor het overige niet tot wijzigingen in het bouwplan.

Zienswijze 4

Samenvatting zienswijze:

De appellant dient een zienswijze in tegen het ontwerpbesluit omgevingsvergunning omdat;

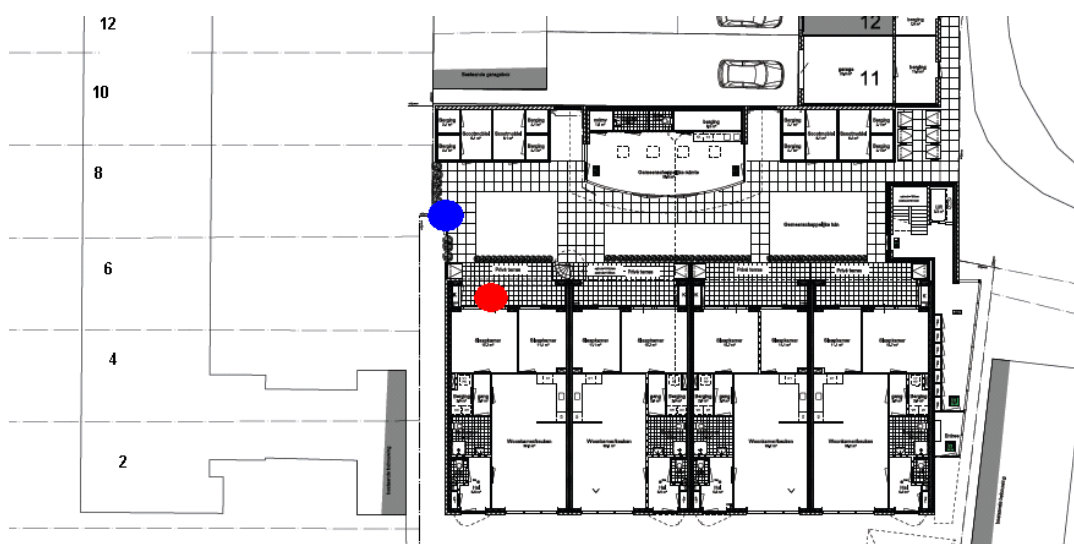
1. gevreesd wordt voor het verlies van privacy.
2. de appellant zich afvraagt of het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand.
3. de appellant van mening is dat de koopappartementen uitsluitend zijn toegevoegd om het project kostendekkend te maken. De omwonenden zijn hier de dupe van.
4. een gebouw met dergelijke hoogte niet past in een landelijke omgeving.

Beantwoording

1. Net als de appellant richt de appellant zich in zijn zienswijze ook op een mogelijk verlies van privacy. Voor de beantwoording van dit deel van de zienswijze van de appellant verwijzen wij dan ook naar de beantwoording van zienswijze 3 onder punt 1.

Uitgaande van de bestaande situatie, waar vanuit de eerste verdieping van de vijf rijwoningen aan de Kapitein van Zijll-laan maar ook vanuit de rijwoningen en vanaf de percelen aan de Theo Kleverstraat zelf al zicht is op de achtertuinen van de percelen aan de Theo Kleverstraat, zijn wij van mening dat in het ontwerp van het appartementengebouw voldoende rekening gehouden is met de privacy van omwonenden en dat met de voorgenomen aanpassingen de privacy verder gewaarborgd wordt.

Daarbij aangevuld willen wij opmerken dat het beeld (foto) dat weergegeven wordt in bijlage 1 van deze zienswijze onjuist is. De foto is genomen vanaf het voormalige bedrijfsgebouw van Vergeer Gereedschappen B.V. ter hoogte van het perceel Theo Kleverstraat 8 te Benschop. In werkelijkheid zal de achterzijde van het toekomstige appartementengebouw eindigen halverwege het perceel Theo Kleverstraat 6 te Benschop en daarbij zal de kopgevel van de galerij, welke 1,70 meter diep is, op de eerste verdieping gesloten zijn. Het beeld dat in bijlage 1 naar voren wordt gebracht komt dus niet overeen met de toekomstige situatie.



Positie galerij 1^{ste} verdieping (rood), positie waar de foto genomen is (blauw)

2. Het bouwplan is meerdere keren voorgelegd aan de welstandscommissie. Per brief, kenmerk LOP11-003-W1 van 14 januari 2011 heeft de welstandscommissie aangegeven dat het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen is de welstandscommissie gevraagd haar advies verder te motiveren. De welstandscommissie heeft dit gedaan via haar schriftelijke advies van 31 augustus 2011, kenmerk LOP11-0003-W2. Wij hebben dit advies overgenomen en achten het bouwplan hiermee ruimtelijk inpasbaar en in overeenstemming met de redelijke eisen van welstand. De genoemde adviezen van de welstandscommissie zijn als bijlagen aan bij "Nota beantwoording zienswijzen" gevoegd.

3. De appellant gaat er in de zienswijze vanuit dat de bovenste appartementen uitsluitend in het bouwplan zijn opgenomen om de ontwikkeling kostendekkend te maken. Deze aanname is onjuist.

Zoals aangegeven in de beantwoording van zienswijze 3 kunnen wij niet ontkennen dat de bouwhoogte ten opzichte van de bestaande rijwoningen ter plaatse is toegenomen. Het nieuwe appartementengebouw heeft door zijn opbouw inderdaad een groter volume en uitstraling dan de bestaande woningen in de directe omgeving. Zoals eerder aangegeven is met het ontwerp en de situering binnen het plangebied geprobeerd rekening te houden met de toename van het volume.

Bij het beoordelen van de maximale bouwhoogte dient naast de bestaande omliggende bebouwing ook de geldende planologische bouwvoorschriften meegewogen worden. Het ter plaatse geldende bestemmingsplan voorziet niet in een maximale bouwhoogte. Het geldende bestemmingsplan schrijft wel voor dat de goothoogte van iedere woning minimaal vijf en maximaal zes meter mag bedragen. In combinatie met de op de bestemmingsplankaart aangegeven diepte van het bouwvlak van acht meter betekent dit dat een vergelijkbare bouwhoogte als die van het appartementengebouw realiseerbaar is binnen de geldende voorschriften van het bestemmingsplan. Oftewel; binnen de bestaande voorschriften van het geldende bestemmingsplan is een vergelijkbare bouwhoogte realiseerbaar.

Daarnaast moet in overweging genomen worden dat de kern Benschop in planologische zin gezien wordt als verstedelijkt gebied. Binnen de kernen, zoals Benschop, zal altijd sprake zijn van een bepaalde mate van stedelijke verdichting en is bebouwing van drie bouwlagen niet uitzonderlijk.

Gelet op het voorgaande achten wij de bouwhoogte ruimtelijk inpasbaar binnen de bestaande omliggende omgeving. In het ontwerp wordt met een terugliggende derde bouwlaag en de situering van het gebouw, welke aansluit op de bestaande rooilijnen, de beleving van massaliteit verzacht.

4. De kern Benschop is inderdaad gelegen binnen een landelijke omgeving. Het gemeentelijk en provinciaal ruimtelijk beleid is gericht zich op het behoud en waar mogelijk versterken van landschappelijk en natuurwaarden in onze gemeente. De kern Benschop wordt in planologische zin echter als verstedelijkt gebied beschouwd. Binnen de kernen zal altijd sprake zijn van een bepaalde mate van stedelijke verdichting en is bebouwing van drie bouwlagen niet uitzonderlijk. De appellant moet ook in overweging nemen dat door de ontwikkeling juist een ongewenste bedrijfsbestemming uit de kern en zijn directe woonomgeving geplaatst wordt. Van deze bedrijfsactiviteiten was bekend dat deze veel overlast veroorzaakte en door de omwonenden als zeer hinderlijk werd ervaren. Juist deze bedrijfsactiviteit heeft een negatief effect het woon- en leefklimaat in de directe woonomgeving. Het project richt zich niet uitsluitend op de vervangende nieuwbouw van vijf rijwoningen aan de Kapitein van Zijll-laan.

Conclusie

De zienswijze van de appellant is ontvankelijk en mede naar aanleiding van deze zienswijze zal het bouwplan op drie punten aangepast worden. Zo zal het liftgebouw deels geblindeerd uitgevoerd worden, de kopgevel van de galerij van de eerste verdieping worden dichtgezet en de kopgevel van het gebouw aan de zijde van de Theo Kleverstraat op de tweede verdieping voorzien worden van matglazen schermen. Uitgaande van de bestaande situatie zijn wij van mening dat in het ontwerp van het appartementengebouw voldoende rekening gehouden is met de privacy van omwonenden en dat met de voorgenomen aanpassingen de privacy verder gewaarborgd wordt. Gelet op de in de beantwoording genoemde overwegingen leidt de zienswijze voor het overige niet tot wijzigingen in het bouwplan.

Zienswijze 5

Samenvatting zienswijze

De appellant dient een zienswijze in tegen het ontwerpbesluit omgevingsvergunning:

1. vanwege bouwhoogte en daarmee samenhangend de mogelijke vermindering van zon in de achtertuin.
2. omdat het bouwplan niet past binnen de bestaande omgeving.

Beantwoording

1. Het perceel van de appellant is gelegen achter de Kapitein van Zijll-laan, op een afstand van ruim 40 meter van de projectlocatie. Tussen het nieuw te realiseren appartementengebouw en het perceel van de appellant staat nog een blok van zes rijwoningen (Kapitein van Zijll-laan 23-33). Vooraf is er vanuit gegaan dat de nieuwbouw geen gevolgen heeft voor de bezonning van de achtertuinen aan de Burgermeester Schrieverplein. Dit standpunt wordt bevestigd door de resultaten van de schaduw simulatie. Zowel door de schaduw simulatie uitgevoerd door de initiatiefnemer als die door een andere appellant. De nieuwbouw heeft geen effect op de bezonning van het perceel van de heer Van den IJssel.

2. De appellant geeft voorts aan dat het bouwplan niet past binnen de bestaande omgeving in Benschop. Een verdere verduidelijking van dit standpunt ontbreekt. Voor een verdere onderbouwing van de (stedenbouwkundige) inpasbaarheid binnen dorpsgezicht van Benschop verwijzen naar de beantwoording van ondermeer zienswijzen 3 en 4 en het schriftelijk advies van de welstandscommissie, kenmerk LOP11-0003-W2, dat als bijlage bij deze "Nota beantwoording zienswijzen" gevoegd.

Conclusie

De zienswijze van de appellant is ontvankelijk maar leidt niet tot aanpassingen van het bouwplan.

Zienswijze 6

Samenvatting zienswijze

De appellant dient een zienswijze in tegen het ontwerpbesluit omgevingsvergunning:

1. vanwege bouwhoogte van het nieuw te bouwen gebouw. Een gebouw van dergelijke hoogte en vorm past volgens de appellant niet binnen de bestaande omgeving. Het gebouw heeft tevens tot gevolg dat het uitzicht, op ondermeer de kerk en het achterliggende groen, wordt beperkt.
2. vanwege het verlies van privacy. De appellant vraagt zich af, of in verband met de inkijk in de woning en tuin, de balustrade verhoogt kan worden, eventueel met ondoorzichtige materialen.
3. omdat de appellant dient als bewoner van de Theo Kleverstraat 2 overpad te verlenen aan de overige bewoners van de Theo Kleverstraat en een deel van de bewoners van de Vincent van Goghstraat. Omdat de toegang tot de gemeenschappelijke ruime en de tuin grenst aan de bestaande poort vraagt de appellant zich af in welke vorm er een afscheiding gemaakt wordt tussen deze poort en de toegang van het appartementen-gebouw.
4. omdat de appellant zich af vraagt of er het toegangspad tot de gemeenschappelijke tuin breed genoeg is voor de minder mobiele ouderen en of er voldoende vluchtwegen zijn.
5. omdat voor de appellant onduidelijk is voor wie de gemeenschappelijke ruimte beschikbaar is.
6. omdat volgens de appellant de op de situatietekening ingetekende opstelplaats ongeschikt is.

Beantwoording

1. Voor de beantwoording van het eerste punt van de zienswijze van de appellant herhalen wij de eerdere beantwoording van ondermeer zienswijze 3 onder punt 3. Het nieuwe appartementen-gebouw heeft door zijn opbouw een groter volume en uitstraling dan de bestaande woningen in de directe omgeving. Zoals eerder aangegeven is met het ontwerp (terugliggende 2^{de} verdieping) en de situering binnen het plangebied geprobeerd rekening te houden met de toename van het volume.

Bij het beoordelen van de maximale bouwhoogte dient naast de bestaande omliggende bebouwing ook de geldende planologische regelgeving te worden meegewogen. De percelen zijn gelegen in het geldende bestemmingsplan "Dorp" Benschop en hebben net als de woningen aan de Theo Kleverstraat de bestemming EG, Eengezinshuizen in gesloten bebouwing. Het bestemmingsplan voorziet niet in een maximale bouwhoogte. Het geldende bestemmingsplan schrijft wel voor dat de goothoogte van iedere woning minimaal vijf en maximaal zes meter mag bedragen. In combinatie met de op de bestemmingsplankaart aangegeven diepte van het bouwvlak van acht meter betekent dit dat een vergelijkbare bouwhoogte als die van het appartementengebouw realiseerbaar is binnen de geldende voorschriften van het bestemmingsplan. Oftewel; binnen de bestaande voorschriften van het geldende bestemmingsplan is een vergelijkbare bouwhoogte realiseerbaar. Daarnaast moet in overweging genomen worden dat de kern Benschop in planologische zin gezien wordt als verstedelijk gebied. Binnen de kernen, zoals Benschop, zal altijd sprake zijn van een bepaalde mate van stedelijke verdichting en is bebouwing van drie bouwlagen niet uitzonderlijk.

Het bouwplan is daarnaast meerdere keren voorgelegd aan de welstandscommissie. Per brief, kenmerk LOP11-003-W1 van 14 januari 2011 heeft de welstandscommissie aangegeven dat het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen is de welstandscommissie gevraagd haar advies verder te motiveren. De welstandscommissie heeft dit gedaan via haar schriftelijke advies van 31 augustus 2011, kenmerk LOP11-0003-W2. Wij hebben dit advies overgenomen en achten het bouwplan hiermee ruimtelijk inpasbaar en in overeenstemming met de redelijke eisen van welstand. De genoemde adviezen van de welstandscommissie zijn als bijlagen aan bij "Nota beantwoording zienswijzen" gevoegd.

Daarbij moet in overweging genomen worden dat de kern Bens Chop in planologische zin gezien wordt als verstedelijkt gebied. Binnen de kernen, zoals Bens Chop, zal altijd sprake zijn van een bepaalde mate van stedelijke verdichting door ruimtelijke ontwikkelingen en is bebouwing van drie bouwlagen niet uitzonderlijk. Deze verdichting kan gevolgen hebben voor bestaande zichtlijnen. Voor de appellant geldt overigens dat dit zicht vanaf zijn perceel al beperkt werd door de bestaande woningen. Door het verplaatsen van het liftgebouw naar de andere zijde van het appartementen-gebouw is het zicht ten aanzien van het oorspronkelijke ontwerp verbeterd.

2. Net als in eerdere zienswijzen richt de appellant zich in zijn zienswijze ook op een mogelijk verlies van privacy. Voor de beantwoording van dit deel van de zienswijze van de appellant verwijzen wij dan naar de beantwoording van ondermeer zienswijze 3 onder punt 1.

Uitgaande van de bestaande situatie, waar vanuit de eerste verdieping van de vijf rijwoningen aan de Kapitein van Zijll-laan maar ook vanuit de rijwoningen en vanaf de percelen aan de Theo Kleverstraat zelf al zicht is op de achtertuinen van de percelen aan de Theo Kleverstraat, zijn wij van mening dat in het ontwerp van het appartementengebouw voldoende rekening gehouden is met de privacy van omwonenden en dat met de voorgenomen aanpassingen de privacy verder gewaarborgd wordt.

3. Ook de appellant brengt in zijn punt het verlenen van recht van overpad als belemmering bij de uitvoering van het bouwplan. Ter beantwoording van dit punt van de zienswijze van de appellant herhalen wij de beantwoording van zienswijze 3 onder punt 5. Specifiek ter aanvulling van de zienswijze van de appellant zal worden ingegaan op inrichting van het voetpad en het toegangspad naar de gemeenschappelijke tuin.

Uit de kadastrale gegevens blijkt echter dat de gronden achter de Theo Kleverstraat 2, 4 en 6 deels in bezit zijn van de gemeente Lopik, kadastrale gemeente Bens Chop, sectie b, nummer 2239 (deels). Het plangebied grenst aan deze gronden en de ontsluiting van de tuin van het appartementengebouw sluit dus aan op gronden die in eigendom zijn van de gemeente Lopik. Om de tuin te kunnen bereiken heeft dus geen recht van overpad verleend te worden door de bewoners van de percelen Theo Kleverstraat 2, 4 en 6.

De gronden achter de percelen Theo Kleverstraat 8-20 zijn, met uitzondering van een klein deel van de poort achter het perceel Theo Kleverstraat 8, wel in het bezit van de bewoners van deze percelen. Deze gronden, en daarmee ook de gronden van de appellant woonachtig op het perceel Theo Kleverstraat 12, zijn echter niet noodzakelijk voor de bereikbaarheid van de achterliggende tuin en de garageboxen op het plein. De garageboxen zijn namelijk via de tuin en de bergingen bereikbaar. De bewoners van de woningen op de Theo Kleverstraat 8-20 hoeven dus geen overpad te verlenen.

De smalle doorgang tussen voormalige bedrijfsbebouwing van Vergeer Gereedschappen B.V. en de bestaande garageboxen aan de zijde van de Theo Kleverstraat blijft gehandhaafd. Deze gronden zijn in het bezit van de Woningbouwvereniging "Goed Wonen". Door het handhaven van deze smalle doorgang blijven het plein en de garageboxen via deze routing bereikbaar voor de bewoners van de Theo Kleverstraat. Ter verduidelijking zijn in de bijlagen bij deze "Nota beantwoording zienswijzen" een situatietekening opgenomen waarop de kadastrale eigendommen zijn aangegeven.

In het bouwproject is een afscheiding tussen het voetpad en het toegangspad voorzien van perkoenpaaltjes, maar de Woningbouwvereniging "Goed Wonen" geeft in overweging om in overleg met de andere belanghebbenden te bezien of het niet verstandiger is om een breed pad te creëren.

4. Naar aanleiding van de zienswijze van de appellant is het bouwplan, voor de genoemde punten in de zienswijze, nogmaals voor advies voorgelegd aan de Veiligheidsregio Utrecht (VRU). Het vluchten via de tuin door één uitgang is volgens het advies van de VRU voldoende, de tuin heeft voldoende opvangcapaciteit om de mensenstroom op te vangen en deze te geleiden naar de openbare weg. We spreken hier over 10 appartementen waardoor de verwachte bezetting niet boven de 40 personen zal komen. De bewoners hebben, naast de poort aan de zijde van de Theo Kleverstraat, ook de mogelijkheid om aan de voorzijde, via de hoofdingang, het gebouw en terrein te verlaten om zo op de openbare weg te komen. De regelgeving stelt geen eisen aan de aantal vluchtmogelijkheden vanuit een tuin. Het bouwplan biedt de mogelijkheid om via de tuin en de hoofdingang naar de voorkant van het gebouw vluchten. Wij volgen de VRU in haar advies.

5. De gemeenschapsruimte is bedoeld voor gezamenlijke activiteiten die bewoners van de appartementen kunnen ondernemen. De activiteiten zijn niet verplicht voor de bewoners en zullen uitsluitend naar gelang daar behoefte aan is plaatsvinden. U moet daarbij denken aan het vieren van een verjaardag of feestdagen of zorggerelateerde activiteiten, zoals het gezamenlijk eten of koffiedrinken.

De gemeenschapsruimte en de tuin moeten als ontmoetingsplek voor bewoners van het nieuw te realiseren appartementengebouw dienen. Indien daar behoefte aan is kan onderzocht worden of ouderen uit de directe omgeving, bijvoorbeeld vanuit het Zielhuishof, ook gebruik kunnen maken van deze ruimte. Dit is idee echter niet volledig uitgewerkt maar zal in ieder geval niet grootschalig zijn. Ook zijn dergelijke initiatieven afhankelijk van de beschikbaarheid van vrijwilligers. De ruimte zal niet verhuurd worden en de ruimte zal niet gebruikt worden in combinatie met het Dorpshuis.

6. Ook dit onderdeel van de zienswijze is voorgelegd aan de Veiligheidsregio Utrecht. Uit het advies van de VRU komt naar voren dat een gebouw via een openbare weg te bereiken moet zijn. De weg moet geschikt zijn voor een brandweervoertuig, en de volgende aspecten moeten geborgd zijn: de maximale belasting van de weg en als belasting moet voldoende zijn om een brandweervoertuig doorgang te bieden, er moet voldoende vrije doorgangshoogte zijn en de weg moet beschikken over een minimale rijbaanbreedte, een minimale buitenbochtstraal en een maximale binnenbochtstraal.

Daarnaast moet de weg de hulpverleningsvoertuigen een onbelemmerde doorgang bieden, moet het gebouw binnen de gestelde normen qua tijd via de weg te bereiken zijn, moet het gebouw via een tweede onafhankelijke route bereikbaar zijn en moet er in de nabijheid van een gebouw met een verblijfsruimte voor mensen welke hoger is dan zes meter een redvoertuig kunnen staan. Gezien de bovenstaande zaken voldoet het woongebouw aan de Kapitein van Zijll-laan aan bovengenoemde punten.

De appellant heeft deels gelijk dat een brandweervoertuig niet makkelijk de exacte locatie kan bereiken, maar in de praktijk zal een brandweervoertuig voor de opstelplaats stoppen en op de weg blijven staan. De hulpdiensten zullen direct de weg afzetten en de brandweer kan via de opstelplaats het gebouw onbelemmerd betreden. Het voertuig kan makkelijker een verbinding maken met een openbare bluswatervoorziening die naast de opstelplaats is gesitueerd.

De opstelplaats zal niet alleen gebruikt worden door de brandweer, maar ook de politie, ambulance, huisarts. Ook zij kunnen in geval van een calamiteit gebruik maken van deze vrije ruimte voor de hoofdingang. Zo wil de ambulancedienst binnen een straal van 25 meter bij de hoofdingang kunnen komen om geen lange afstanden te hoeven afleggen met een brancard.

In deze hoedanigheid heeft de VRU verder geen opmerkingen gemaakt over de locatie van de opstelplaats op tekening. De opstelplaats voorkomt ook problemen met geparkeerde voertuigen die in de weg kunnen staan. Een opstelplaats hoeft niet fysiek gebruikt worden door een brandweervoertuig om noodzakelijk en bruikbaar te zijn.

Conclusie

De zienswijze van de appellant is ontvankelijk en mede naar aanleiding van deze zienswijze zal het bouwplan op drie punten aangepast worden. Zo zal het liftgebouw deels geblindeerd uitgevoerd worden, de kopgevel van de galerij van de eerste verdieping worden dichtgezet en de kopgevel van het gebouw aan de zijde van de Theo Kleverstraat op de tweede verdieping voorzien worden van matglazen schermen. Uitgaande van de bestaande situatie zijn wij van mening dat in het ontwerp van het appartementengebouw voldoende rekening gehouden is met de privacy van omwonenden en dat met de voorgenomen aanpassingen de privacy verder gewaarborgd wordt. Gelet op de in de beantwoording genoemde overwegingen leidt de zienswijze voor het overige niet tot wijzigingen in het bouwplan. Ten aanzien van de brandveiligheid denken wij door het overnemen van het advies van de VRU voldoende preventieve maatregelen genomen ten behoeve van de brandveiligheid en de juiste afwikkeling van eventuele calamiteiten.

Zienswijze 7

Samenvatting zienswijze

De appellant dient een zienswijze in tegen het ontwerpbesluit omgevingsvergunning:

1. omdat het spiegelen van het bouwplan ten opzichte van eerdere ontwerpen (ateliergroep) waarbij de lift aan de andere zijde werd gepositioneerd nadelige gevolgen voor de ligging van het gebouw ten opzichte van de percelen aan de Theo Kleverstraat.
2. vanwege bouwhoogte van het nieuw te realiseren appartementengebouw.
3. vanwege het verlies van privacy.
4. omdat de appellant zich afvraagt of het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand.
5. omdat de appellant verzoekt de weergegeven maatvoering van de poort achter de woningen aan de Theo Kleverstraat nogmaals te controleren.
6. omdat de appellant geen recht van overpad hoeft te verlenen aan de bewoners van de Kapitein van Zijll-laan indien de appartementen worden ontsloten via achterliggende poort.
7. omdat de appellant van mening is dat de koopappartementen uitsluitend zijn toegevoegd om het project kostendekkend te maken. De omwonenden zijn hier de dupe van.

Beantwoording

1. Sinds het bijeenkomen van de ateliersgroep zijn de kaders waarbinnen de planvorming tot stand gekomen is veranderd. Het uit het project stappen van verschillende partijen, de verwachte problemen met betrekking tot de verkeersafwikkeling voor het kinderdagverblijf, de onmogelijkheid om de fietsenwinkel bij het plangebied te betrekken en daarmee de gewijzigde voorwaarden voor de (financiële) uitvoerbaarheid van het plan hebben er aan bijgedragen dat het plan afwijkt van het plan zoals besproken tijdens de laatste bijeenkomsten van de ateliersgroep. Zo is het zelfstandige gebouw voor het kinderdagverblijf komen te vervallen, zijn de entree en het liftgebouw gespiegeld en is het gebouw op grotere afstand ten opzichte van de Kapitein van Zijll-laan geplaatst. Maar ook toen was er al sprake van een gebouw met drie bouwlagen.

Het nieuwe appartementengebouw aan de Kapitein van Zijll-laan heeft door zijn opbouw een groter volume en uitstraling dan de bestaande woningen in de directe omgeving. Met de terugliggende bovenste laag van de bebouwing is geprobeerd een ervaring van massaliteit te voorkomen. Daarnaast is gekozen om bij de ligging van het gebouw aan te sluiten bij de structuur van de bestaande rooilijnen. Het gebouw wijkt af van de omliggende rijbebouwing maar door de terug geplaatste ligging wordt het straatprofiel verwijdt en de ervaring van het volume verzacht. Mede hierdoor wordt het bouwplan als inpasbaar binnen de directe omgeving beschouwd.

Wanneer er gekozen zou zijn om het liftgebouw aan de zijde van de Theo Kleverstraat te realiseren dan was de beleving van massaliteit juist versterkt doordat kort op de aangrenzende woonpercelen een hoog glazen object geplaatst zou zijn. Hierdoor zou ten opzichte van het huidige ontwerp het uitzicht verder beperkt worden en zou er vanuit het glazen liftgebouw direct zicht zijn op de naastgelegen woonpercelen.

2. Voor de beantwoording van het tweede punt van de zienswijze van de appellant verwijzen wij naar de eerdere beantwoording van zienswijze 3 onder punt 3. Zoals eerder aangegeven is met het ontwerp en de situering binnen het plangebied rekening gehouden met de toename van het volume en de beleving hiervan te verzachten.

Bij het beoordelen van de maximale bouwhoogte dient naast de bestaande omliggende bebouwing ook de geldende planologische regelgeving te worden meegewogen. Het bestemmingsplan voorziet niet in een maximale bouwhoogte. Het geldende bestemmingsplan schrijft wel voor dat de goothoogte van iedere woning minimaal vijf en maximaal zes meter mag bedragen. In combinatie met de op de bestemmingsplankaart aangegeven diepte van het bouwvlak van acht meter betekent dit dat een vergelijkbare bouwhoogte als die van het appartementengebouw realiseerbaar is binnen de geldende voorschriften van het bestemmingsplan. Oftewel; binnen de bestaande voorschriften van het geldende bestemmingsplan is een vergelijkbare bouwhoogte realiseerbaar.

Daarnaast moet in overweging genomen worden dat de kern Benschop in planologische zin gezien wordt als verstedelijkt gebied. Binnen de kernen, zoals Benschop, zal altijd sprake zijn van een bepaalde mate van stedelijke verdichting en is bebouwing van drie bouwlagen niet uitzonderlijk.

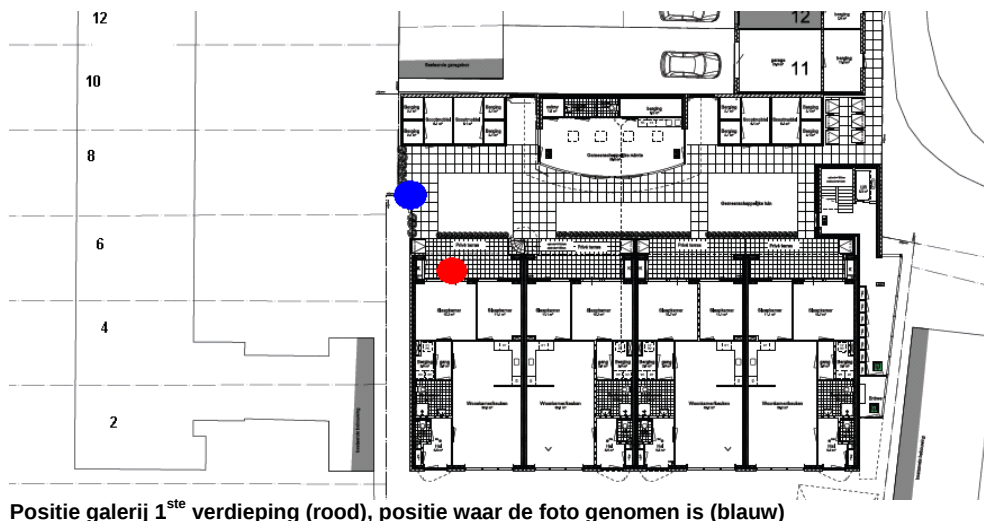
Het bouwplan is meerdere keren voorgelegd aan de welstandscommissie. Per brief, kenmerk LOP11-003-W1 van 14 januari 2011 heeft de welstandscommissie aangegeven dat het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen is de welstandscommissie gevraagd haar advies verder te verduidelijken. De welstandscommissie heeft dit gedaan via haar schriftelijke advies van 31 augustus 2011, kenmerk LOP11-0003-W2. Wij hebben dit advies overgenomen en achten het bouwplan hiermee ruimtelijk inpasbaar en in overeenstemming met de redelijke eisen van welstand. De genoemde adviezen van de welstandscommissie zijn als bijlagen aan bij "Nota beantwoording zienswijzen" gevoegd.

Gelet op het voorgaande achten wij de bouwhoogte ruimtelijk inpasbaar binnen de bestaande omliggende omgeving. In het ontwerp wordt met een terugliggende derde bouwlaag en de situering van het gebouw, welke aansluit op de bestaande rooilijnen, de beleving van massaliteit verzacht.

Overigens moet ten aanzien van de zienswijze van de appellant opgemerkt worden dat tijdens de bijeenkomsten van de ateliërgroep al sprake was van een gebouw van drie bouwlagen. Dit blijkt ook uit bijlage 1 van de zienswijze appellant.

3. Voor de beantwoording van dit punt van de zienswijze van de appellant verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 3 onder punt 1. Uitgaande van de bestaande situatie, waar vanuit de eerste verdieping van de vijf rijwoningen aan de Kapitein van Zijl-laan maar ook vanuit de rijwoningen en vanaf de percelen aan de Theo Kleverstraat zelf al zicht is op de achtertuinen van de percelen aan de Theo Kleverstraat, zijn wij van mening dat in het ontwerp van het appartementen-gebouw voldoende rekening gehouden is met de privacy van omwonenden en dat met de voorgenomen aanpassingen de privacy verder gewaarborgd wordt.

Daarbij aangevuld willen wij opmerken dat het beeld (foto) dat weergegeven wordt in bijlage 2 van deze zienswijze onjuist is. De foto is genomen vanaf het voormalige bedrijfsgebouw van Vergeer Gereedschappen B.V. ter hoogte van het perceel Theo Kleverstraat 8 te Benschop. In werkelijkheid zal de achterzijde van het toekomstige appartementengebouw eindigen halverwege het perceel Theo Kleverstraat 6 te Benschop en daarbij zal de kopgevel van de galerij, welke 1, 70 meter diep is, op de eerste verdieping gesloten zijn. Het beeld dat in bijlage 1 naar voren wordt gebracht is dus vertekend.



4. De appellant geeft aan dat hij het bouwplan niet inpasbaar vindt vanwege de bouw-hoogte van het gebouw en het groene en ruime karakter van de gemeente en vraagt zich af waarom de welstandscommissie dit plan goedgekeurd heeft.

Vooropgesteld moet worden dat welstandscommissie geen toestemming geeft voor de bouwhoogte. De welstandscommissie beoordeeld het bouwplan dat ter advisering wordt voorgelegd. Het bouwplan is meerdere keren voorgelegd aan de welstandscommissie. Per brief, kenmerk LOP11-003-W1 van 14 januari 2011 heeft de welstandscommissie aangegeven dat het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen is de welstandscommissie gevraagd haar advies verder te verduidelijken. Voor een verdere motivering van het advies verwijzen wij naar de brief van 31 augustus 2011, kenmerk LOP11-0003-W2. De adviezen zijn als bijlagen bij deze “Nota van beantwoording zienswijzen” gevoegd.

De appellant gaat tevens in op het groene en ruime karakter van de gemeente Lopik. De gemeente staat inderdaad bekend om haar landelijke karakter en open weidse landschappen. Het gemeentelijk en provinciaal ruimtelijk beleid richt zich op het behoud en waar mogelijk versterken van deze waarden. Echter zijn deze waarden voornamelijk terug te vinden in het buitengebied. Het ruimtelijke beleid is namelijk gericht op de verdichting van stedelijke functies binnen de zogenaamde rode contouren, oftewel de kernen. Hoewel wij streven naar een goed woon- en leefklimaat binnen de kernen zijn de door de appellant genoemde waarden voornamelijk kenmerkend voor het buitengebied van de gemeente Lopik.

Daarbij moet de appellant in overweging nemen dat het plan niet uitsluitend gericht is op de vervangende nieuwbouw van vijf rijwoningen maar ook voorziet in het uitplaatsen van een bedrijfsfunctie in een dicht bebouwde woonomgeving. Van deze bedrijfsfunctie is bekend dat deze in het verleden voor veel overlast heeft gezorgd en door de omwonenden als zeer hinderlijk werd ervaren. Door het uitplaatsen van deze bedrijfsfunctie verbetert het woon- en leefklimaat in de directe omgeving.

5 en 6. Uit de kadastrale gegevens blijkt dat de gronden achter de percelen Theo Kleverstraat 8-20 zijn, met uitzondering van een klein deel van de poort achter het perceel Theo Kleverstraat 8, wel in het bezit van de eigenaren van deze percelen. Bij nieuwbouw zal gebouwd worden in het verlengde van de bestaande garageboxen aan de zijde van de Theo Kleverstraat op gronden die in eigendom zijn van de Woningbouwvereniging “Goed Wonen”. De eigendomssituatie ter plaatse zal gerespecteerd moeten worden. De kadastrale gegevens zijn daarbij leidend.

Dit deel van de poort en daarmee ook de gronden van de appellant, woonachtig op het perceel Theo Kleverstraat 10, zijn echter niet noodzakelijk voor de bereikbaarheid van de achter-liggende tuin en de garageboxen op het plein. De garageboxen zijn namelijk via de tuin en de bergingen bereikbaar. De bewoners van de woningen op de Theo Kleverstraat 8-20 hoeven dus geen overpad te verlenen.

De smalle doorgang tussen voormalige bedrijfsbebouwing van Vergeer Gereedschappen B.V. en de bestaande garageboxen aan de zijde van de Theo Kleverstraat, direct achter het perceel van de appellant, blijft gehandhaafd. Deze gronden zijn in het bezit van de Woningbouwvereniging “Goed Wonen”. Door het handhaven van deze smalle doorgang blijven het plein en de garageboxen via deze routing bereikbaar voor de bewoners van de Theo Kleverstraat.

Ter verduidelijking zijn in de bijlagen bij deze “Nota beantwoording zienswijzen” een situatietekening opgenomen waarop de kadastrale eigendommen zijn aangegeven.

7. De appellant gaat er in de zienswijze vanuit dat de bovenste appartementen uitsluitend in het bouwplan zijn opgenomen om de ontwikkeling kostendekkend te maken. Deze aanname is onjuist. Van een mogelijke toekomstige uitbreiding ter plaatse van de fietsenwinkel is niet actueel.

Conclusie

De zienswijze van de appellant is ontvankelijk, mede naar aanleiding van deze zienswijze zal het bouwplan op drie punten aangepast worden. Zo zal het liftgebouw deels geblindeerd uitgevoerd worden, de kopgevel van de galerij van de eerste verdieping worden dichtgezet en de kopgevel van het gebouw aan de zijde van de Theo Kleverstraat op de tweede verdieping voorzien worden van matglazen schermen. Uitgaande van de bestaande situatie zijn wij van mening dat in het ontwerp van het appartementen-gebouw voldoende rekening gehouden is met de privacy van omwonenden en dat met de voor-genomen aanpassingen de privacy verder gewaarborgd wordt. Gelet op de in de beantwoording van deze zienswijze genoemde overwegingen leidt de zienswijze voor het overige niet tot wijzigingen in het bouwplan.

Zienswijze 8

Samenvatting zienswijze

De appellant dient een zienswijze in tegen het ontwerpbesluit omgevingsvergunning:

1. omdat het bouwplan niet past binnen de bestaande omgeving.
2. vanwege het verlies van privacy voor directe omwonenden.
3. vanwege de bouwhoogte van nieuw te realiseren appartementengebouw.
4. omdat mevrouw Grizell-Schouten zich afvraagt hoe de veiligheid en de bereikbaarheid gegarandeerd kan worden.

Beantwoording:

De zienswijze van mevrouw Grizell-Schouten heeft over het algemeen geen betrekking op haar eigen situatie en haar perceel aan de Burgemeester Schrieverplein 13 te Benschop. Omdat de door mevrouw Grizell-Schouten genoemde punten al eerder door de directe omwonenden naar voren zijn gebracht zullen we bij de beantwoording van haar zienswijze naar de beantwoording van eerdere zienswijzen verwijzen.

1. Voor de beantwoording van dit punt van de zienswijze van appellant verwijzen wij ondermeer naar de beantwoording van zienswijze 3 onder punt 3.
2. Voor de beantwoording van dit punt van de zienswijze van appellant verwijzen wij ondermeer naar de beantwoording van zienswijze 3 onder punt 1.
3. Mevrouw Grizell- Schouten vindt het bouwwerk niet passen binnen het dorpse karakter van Benschop. Het nieuwe appartementengebouw heeft door zijn opbouw een groter volume en een andere uitstraling dan de bestaande woningen in de directe omgeving. Zoals bij de eerdere beantwoording van zienswijzen aangegeven is, is met het ontwerp en de situering binnen het plangebied rekening gehouden met de toename van het volume en geprobeerd om de beleving hiervan te verzachten.

Daarbij moet in overweging genomen worden dat de kern Benschop in planologische zin gezien wordt als verstedelijkt gebied. Binnen de kernen, zoals Benschop, zal altijd sprake zijn van een bepaalde mate van stedelijke verdichting en is bebouwing van drie bouwlagen niet uitzonderlijk. Het plan niet is niet alleen gericht op de vervangende nieuwbouw van vijf rijwoningen maar voorziet ook in het uitplaatsen van een bedrijfsfunctie in een dicht bebouwde woonomgeving. Van deze bedrijfsfunctie is bekend dat deze in het verleden voor veel overlast heeft gezorgd en door de omwonenden als zeer hinderlijk werd ervaren. Door het uitplaatsen van deze bedrijfsfunctie verbetert het woon- en leefklimaat in de directe omgeving.

4. De initiatiefnemer neemt alle voorzorgmaatregelen om de veiligheid van eenieder in de directe omgeving van het plangebied te kunnen garanderen. De gemeente Lopik zal hier tijdens de werkzaamheden actief op toezien. Tijdens de werkzaamheden dient het uitgangspunt te zijn dat er zo weinig mogelijk overlast veroorzaakt wordt door verkeer en parkeren en voor het doorgaande. Het parkeren dient zoveel mogelijk op het eigen terrein danwel in de aanwezige en beschikbare parkeervakken plaats te vinden.

Conclusie:

De zienswijze van appellant is ontvankelijk maar leidt niet tot aanpassingen van het bouwplan.

Zienswijze 9

Samenvatting zienswijze:

De appellant dient een zienswijze in tegen het ontwerpbesluit omgevingsvergunning:

1. omdat het bouwplan, met een dergelijke bouwhoogte niet past binnen de bestaande omgeving en ten koste gaat van de privacy van de appellant.
2. omdat de appellant geen recht van overpad hoeft te verlenen aan de bewoners van de Kapitein van Zijll-laan indien de appartementen worden ontsloten via achterliggende poort. Daarnaast geeft de appellant aan dat de weergegeven breedte van de poort niet in overeenstemming is met de werkelijke situatie.
3. vanwege het materiaalgebruik van het liftgebouw.
4. vanwege de geplande gemeenschappelijke ruimte en de toegang daartoe.
5. omdat draagvlak in de omgeving ontbreekt en de omwonenden niet bij de planvorming zijn betrokken.
6. vanwege het ontbreken van een financiële noodzaak voor de bouw van twee koopappartementen.
7. vanwege de gekozen aanrijroute tijdens de bouw en sloopwerkzaamheden binnen het plangebied.

Beantwoording:

1. Voor de beantwoording van het eerste punt van de zienswijze van de appellant willen wij verwijzen naar en aansluiten bij de eerdere beantwoording van ondermeer zienswijze 3 onder de punten 1 en 3.

Het nieuwe appartementengebouw heeft door zijn opbouw een groter volume en een andere uitstraling dan de bestaande woningen in de directe omgeving. Zoals aangegeven bij de eerdere beantwoording van andere zienswijzen is met het ontwerp en de situering binnen het plangebied rekening gehouden met de toename van het volume en geprobeerd de beleving hiervan te verzachten.

Bij het beoordelen van de maximale bouwhoogte dient naast de bestaande omliggende bebouwing ook de geldende planologische regelgeving te worden meegewogen. Het bestemmingsplan voorziet niet in een maximale bouwhoogte. Het geldende bestemmingsplan schrijft wel voor dat de goothoogte van iedere woning minimaal vijf en maximaal zes meter mag bedragen. In combinatie met de op de bestemmingsplankaart aangegeven diepte van het bouwvlak van acht meter betekent dit dat een vergelijkbare bouwhoogte als die van het appartementengebouw realiseerbaar is binnen de geldende voorschriften van het bestemmingsplan. Oftewel; binnen de bestaande voorschriften van het geldende bestemmingsplan is een vergelijkbare bouwhoogte realiseerbaar.

Daarnaast moet de appellant in overweging nemen dat de kern Benschop in planologische zin gezien wordt als verstedelijkt gebied. Binnen de kernen, zoals Benschop, zal altijd sprake zijn van een bepaalde mate van stedelijke verdichting en is bebouwing van drie bouwlagen niet uitzonderlijk. Deze verdichting kan gevolgen hebben voor bestaande zichtlijnen. Van een vrij uitzicht, zoals de appellant in de zienswijze noemt, kan in een kern als Benschop, in een dergelijke dicht bebouwde woonomgeving als deze geen sprake zijn. Van een vrij uitzicht is alleen sprake in het buitengebied of aan de randen van kernen.

Van een historisch belang om open en groen te bouwen is geen sprake. Het publieke belang bestaat uit het nastreven en versterken van een prettig woon- en leefklimaat binnen de kernen. Naast het realiseren van voldoende huisvesting voor verschillende doelgroepen wordt het woon- en leefklimaat in Benschop ook versterkt door ondermeer het uitplaatsen van hinderlijke bedrijfsactiviteiten.

Het project voorziet daarom niet uitsluitend in de vervangende nieuwbouw van vijf rijwoningen maar voornamelijk in het uitplaatsen van een bedrijfsfunctie. Van deze bedrijfsfunctie is bekend dat deze in het verleden voor veel overlast heeft gezorgd en door de omwonenden als zeer hinderlijk werd ervaren. Door het uitplaatsen van deze bedrijfsfunctie verbetert het woon- en leefklimaat in de directe omgeving.

Voor wat betreft de privacy van omwonenden willen wij verwijzen naar de beantwoording van zienswijze 3 onder punt 1. Uitgaande van de bestaande situatie, waar vanuit de eerste verdieping van de vijf rijwoningen aan de Kapitein van Zijll-laan maar ook vanuit de rijwoningen en vanaf de percelen aan de Theo Kleverstraat zelf al zicht is op de achtertuinen van de percelen aan de Theo Kleverstraat, zijn wij van mening dat in het ontwerp van het appartementengebouw voldoende rekening gehouden is met de privacy van omwonenden en dat met de voorgenomen aanpassingen de privacy verder gewaarborgd wordt. Om de privacy van de appellant verder te kunnen waarborgen wordt de kopgevel van de galerij op de eerste verdieping gesloten uitgevoerd.

2. Uit de kadastrale gegevens blijkt echter dat de gronden achter de Theo Kleverstraat 2, 4 en 6 deels in bezit zijn van de gemeente Lopik, kadastrale gemeente Benschop, sectie b, nummer 2239 (deels). Het plangebied grenst aan deze gronden en de ontsluiting van de tuin van het appartementengebouw sluit dus aan op gronden die in eigendom zijn van de gemeente Lopik. Om de tuin te kunnen bereiken hoeft dus geen recht van overpad verleend te worden door de bewoners van de percelen Theo Kleverstraat 2, 4 en 6.

De gronden achter de percelen Theo Kleverstraat 8-20 zijn, met uitzondering van een klein deel van de poort achter het perceel Theo Kleverstraat 8, wel in het bezit van de bewoners van deze percelen. Deze gronden zijn echter niet noodzakelijk voor de bereikbaarheid van de achterliggende tuin en de garageboxen op het plein. De garageboxen zijn namelijk via de tuin en de bergingen bereikbaar. De bewoners van de woningen op de Theo Kleverstraat 8-20 hoeven dus geen overpad te verlenen.

De smalle doorgang tussen voormalige bedrijfsbebouwing van Vergeer Gereedschappen B.V. en de bestaande garageboxen aan de zijde van de Theo Kleverstraat blijft gehandhaafd. Deze gronden zijn in het bezit van de Woningbouwvereniging "Goed Wonen". Door het handhaven van deze smalle doorgang blijven het plein en de garageboxen via deze routing bereikbaar voor de bewoners van de Theo Kleverstraat.

In het bouwproject is een afscheiding tussen het voetpad en het toegangspad voorzien van perkoenpaaltjes, maar de Woningbouwvereniging "Goed Wonen" geeft in overweging om in overleg met de andere belanghebbenden te bezien of het niet verstandiger is om een breed pad te creëren.

Ter verduidelijking zijn in de bijlagen bij deze "Nota beantwoording zienswijzen" een situatietekening opgenomen waarop de kadastrale eigendommen zijn aangegeven.

3. Zoals genoemd in de beantwoording van zienswijze 2 is bij het ontwerp inderdaad uitgegaan van het gebruik van een glazen liftgebouw. Al tijdens de informatiebijeenkomst op 20 juni 2011 zijn vergelijkbare reacties kenbaar gemaakt. Daarop is toegezegd nogmaals naar het materiaalgebruik van de lift te kijken. Inmiddels is het ontwerp aangepast. Voor de zijkanten van het liftgebouw zullen geblindeerd uitgevoerd worden. Met deze aanpassing is de privacy van de omwonenden voldoende gewaarborgd.

4. De gemeenschappelijke ruimte is bedoeld voor gezamenlijke activiteiten die bewoners van de appartementen kunnen ondernemen en maakt met de tuin onderdeel uit van het complex. Het is privéterrein voor de bewoners en dus niet voor eenieder vrij toegankelijk. De appellant vraagt zich af hoe geluidsoverlast voorkomen gaat worden. De bewoners hebben, naast de georganiseerde activiteiten, de vrijheid om naar eigen inzicht gebruik te maken van de tuin en de gemeenschappelijke ruimte.

Gelet op de toekomstige woonfunctie in vergelijking met de bestaande bedrijfsbestemming en bijbehorende activiteiten mag verwacht worden dat de overlast juist verminderd. Een dat de tuin een wijze gebruikt wordt die past bij een woonbestemming. De appellant verzoekt de poortdeur naar binnen te laten draaien. Dit verzoek wordt overgenomen.

5. Na de eerste plannen in 2008 en de vele reacties uit de omgeving is er een ateliersgroep opgericht. Via de ateliersgroep is geprobeerd draagvlak te organiseren. Door veranderende omstandigheden zijn de randvoorwaarden voor het plan gewijzigd. Uiteindelijk heeft de Woningbouwvereniging "Goed Wonen" op 1 december 2011 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Hiervan is eenieder op de hoogte gesteld via publicatie in de Zenderstreeknieuws van 8 december 2011. Belangstellenden hebben vanaf dat moment de gelegenheid gehad om het plan in te zien. De appellant heeft hiervan gebruik gemaakt en is via de mail voorzien van de op dat moment beschikbare informatie. Vervolgens is het ontwerpbesluit ter inzage gelegd. Een publicatie van de ter inzage legging en een aankondiging van de informatieavond zijn geplaatst in de Zenderstreeknieuws van woensdag 15 juni 2011. De aangegeven termijn van zes weken is bedoeld om eenieder de gelegenheid te bieden een zienswijze in te dienen met betrekking tot het ontwerpbesluit. Op deze manier worden omwonenden in de gelegenheid gesteld te reageren op het bouwplan. Hiermee heeft de gemeente Lopik voldaan aan haar wettelijke verplichting.

6. De financiële noodzaak van verschillende onderdelen van het nieuwbouwplan maakt geen deel uit van de ruimtelijke afweging om medewerking te verlenen aan dit bouwplan. De economische uitvoerbaarheid is vastgelegd in een overeenkomst die de gemeente Lopik en de initiatiefnemer zijn aangegaan. Ook deze overeenkomst heeft ter inzage gelegen. De appellant speelt in zijn zienswijze in op ontwikkelingen waarvan op dit moment absoluut niet gezegd kan worden dat deze in de toekomst gerealiseerd zullen gaan worden. Ook bij deze zienswijze willen wij nogmaals benadrukken dat het project zich niet uitsluitend beperkt tot de vervangende nieuwbouw van vijf rijwoningen. In het besluit van de gemeente Lopik om medewerking te verlenen aan de voorliggende ontwikkeling is de uitplaatsing van de aanwezige en door de omwonenden als zeer hinderlijk ervaren bedrijfsfunctie binnen het plangebied de belangrijkste overweging geweest.

7. De appellant heeft zijn twijfels over de gekozen aanrijroute tijdens de diverse werk-zaamheden. Wij delen de mening van de appellant voor wat betreft de verkeerssituatie. Deze is niet ideaal, zeker niet tijdens bouwwerkzaamheden en de levering van materialen. Wij denken echter dat de gekozen route via de Oranje Nassaustraat en de Theo Kleverstraat de meest wenselijke route is. Uit veiligheidsoverwegingen is ook de gemeente Lopik van mening dat het achteruit rijden van groot materiaal zoveel mogelijk moet worden voorkomen. Hiermee vervalt voor ons het door de appellant genoemde alternatief.

De appellant sluit zijn zienswijze af door te stellen dat het belang van de bestaande zwaarder dient te wegen dan de belangen van nieuwbouw en de toekomstige bewoners. De gemeente dient echter een afweging te maken waarbij het individuele belang van de bestaande bewoners en het maatschappelijk belang gelijkwaardig worden afgewogen. Het uitgangspunt daarbij is het waarborgen van een goed algemeen woon- en leefklimaat, rekening houdend met de belangen van directe omwonenden en maatschappelijke ontwikkelingen binnen de gemeente Lopik.

Conclusie

De zienswijze van de appellant is ontvankelijk en mede naar aanleiding van deze zienswijze zal het bouwplan op vier punten aangepast worden. Zo zal het liftgebouw deels geblindeerd uitgevoerd worden, de kopgevel van de galerij van de eerste verdieping worden dichtgezet en de kopgevel van het gebouw aan de zijde van de Theo Kleverstraat op de tweede verdieping voorzien worden van matglazen schermen. Naar aanleiding van de zienswijze van de appellant zal de toegangspoort van de gemeenschappelijke tuin naar binnen geopend worden. Dit wordt in het plan aangepast. Uitgaande van de bestaande situatie zijn wij van mening dat in het ontwerp van het appartementen-gebouw voldoende rekening gehouden is met de privacy van omwonenden en dat met de voorgenomen aanpassingen de privacy verder gewaarborgd wordt.

Door het uitplaatsen van een bedrijfsfunctie die door de directe omwonenden altijd als zeer hinderlijk is ervaren wordt het woon- en leefklimaat in de directe omgeving en dus ook voor de bestaande bewoners, verbeterd. Door met de ruimtelijke ontwikkeling tegemoet te komen aan de woonbehoefte van een specifieke doelgroep, waarvoor nu nog te weinig passende woonruimte beschikbaar is, wordt het woon- en leefklimaat van Benschop nog verder versterkt. Gelet op de in de beantwoording genoemde overwegingen leidt de zienswijze voor het overige niet tot wijzigingen in het bouwplan.

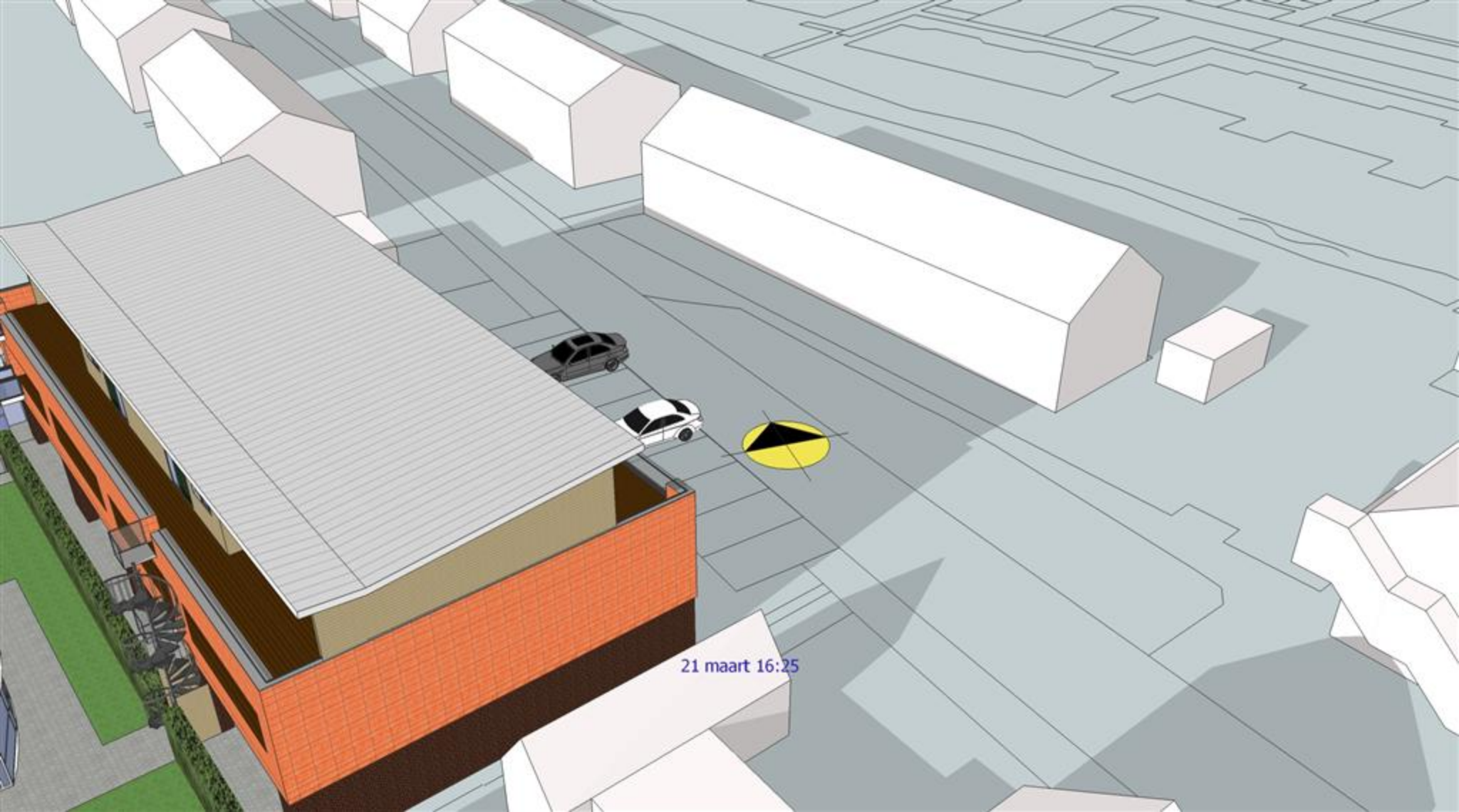
Bijlage I

Kopie zienswijzen

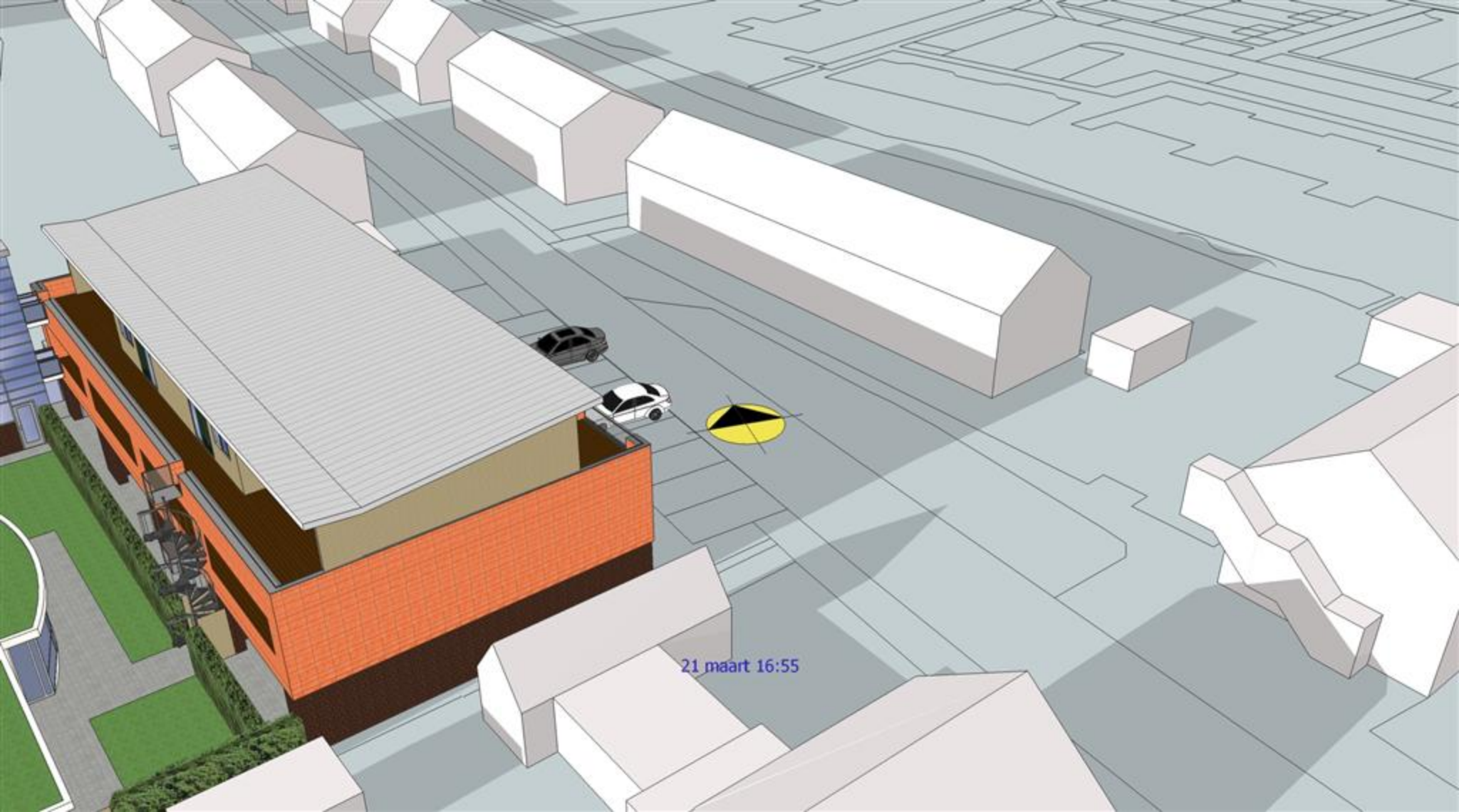
(niet opgenomen in deze digitaal beschikbaar gestelde nota beantwoording zienswijzen in het kader van de wet op de privacy)

Bijlage II

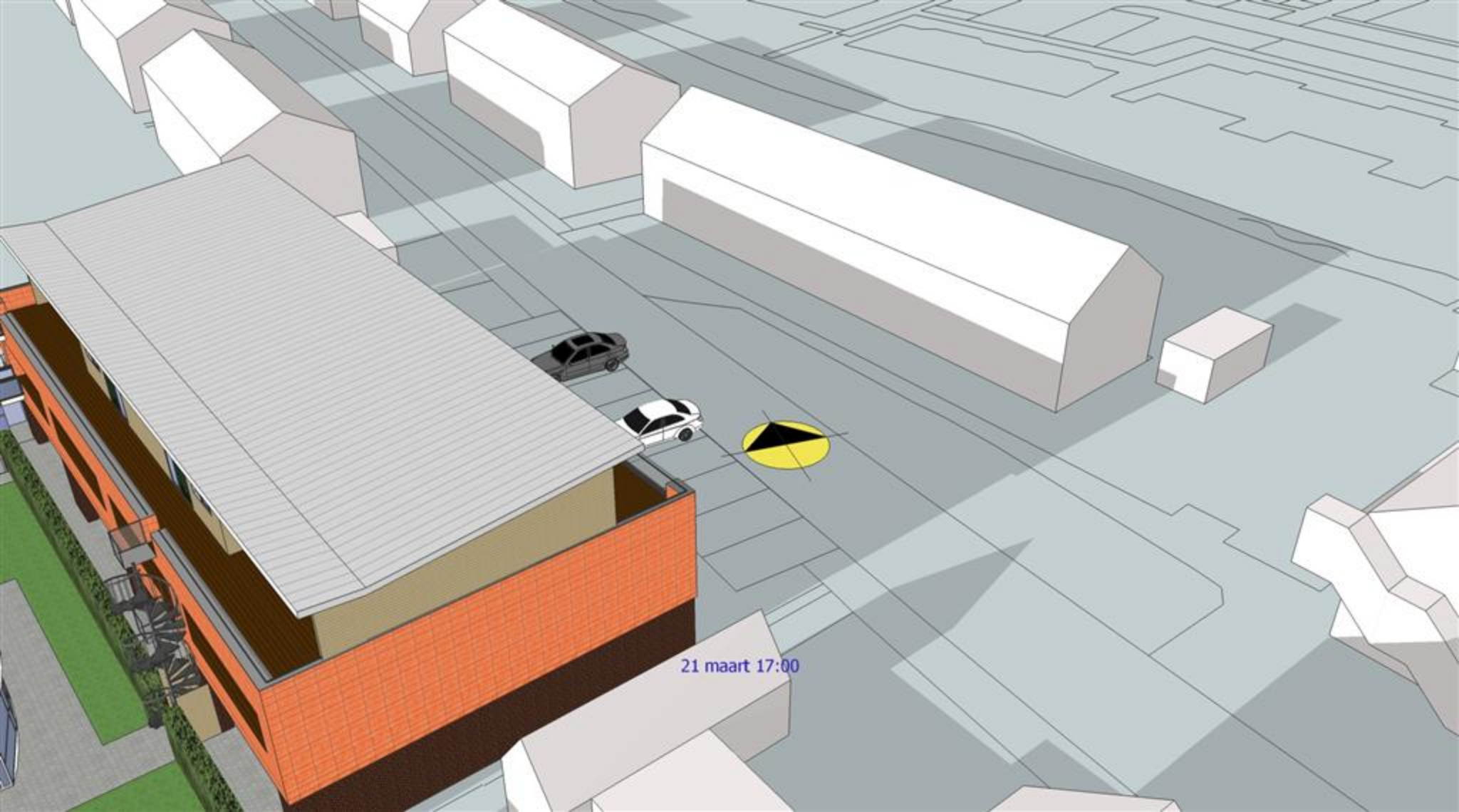
Schaduwssimulatie initiatiefnemer



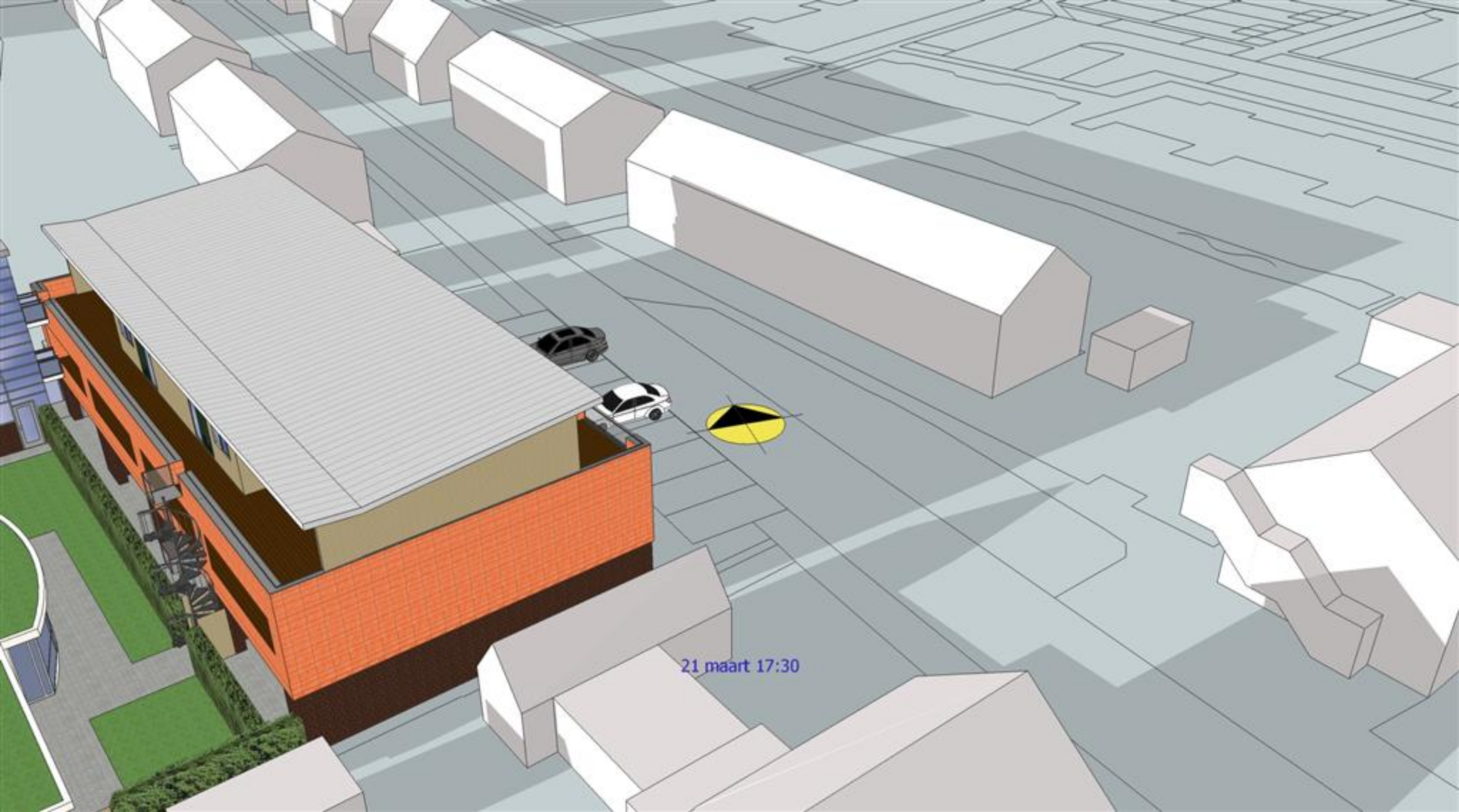
21 maart 16:25



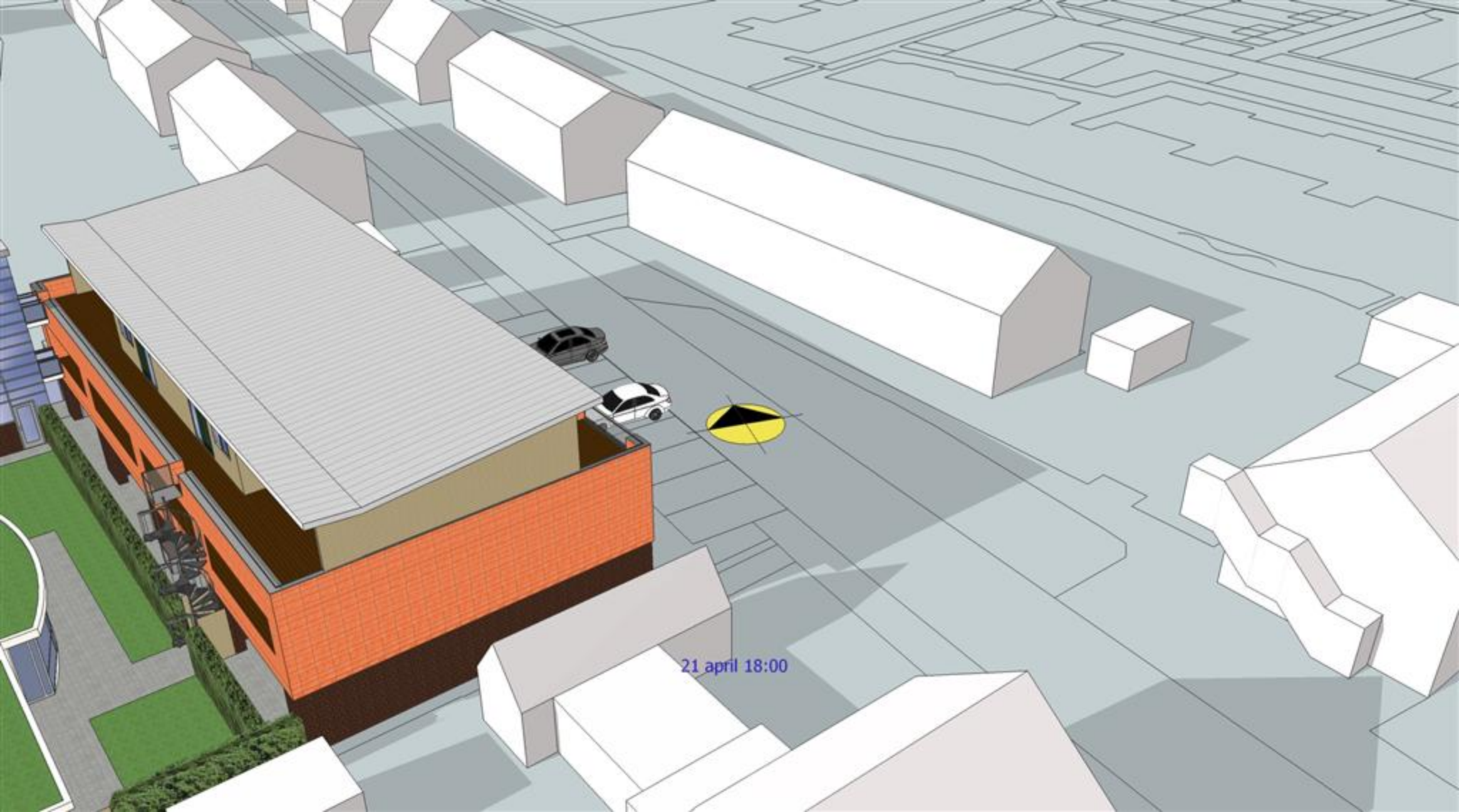
21 maart 16:55



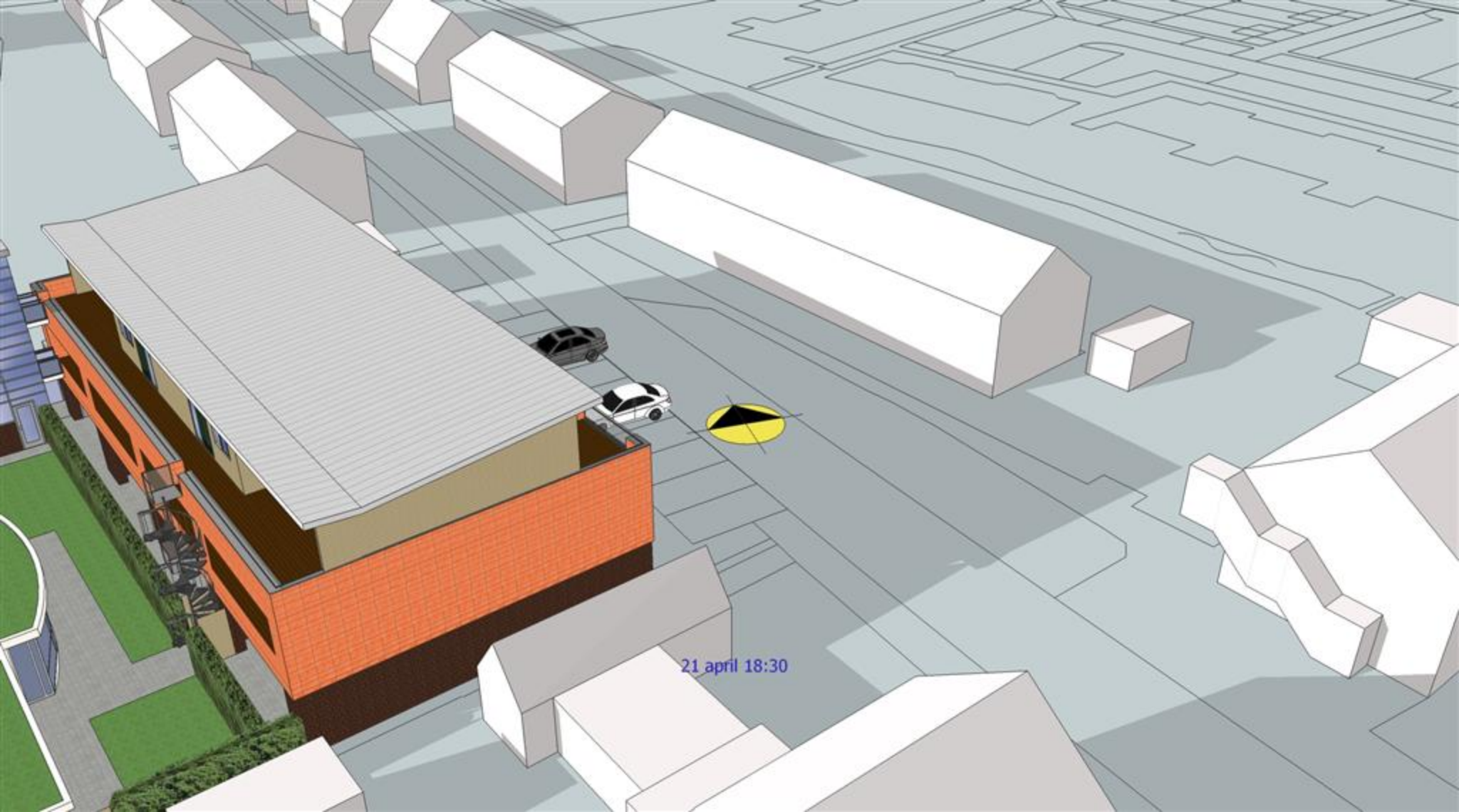
21 maart 17:00



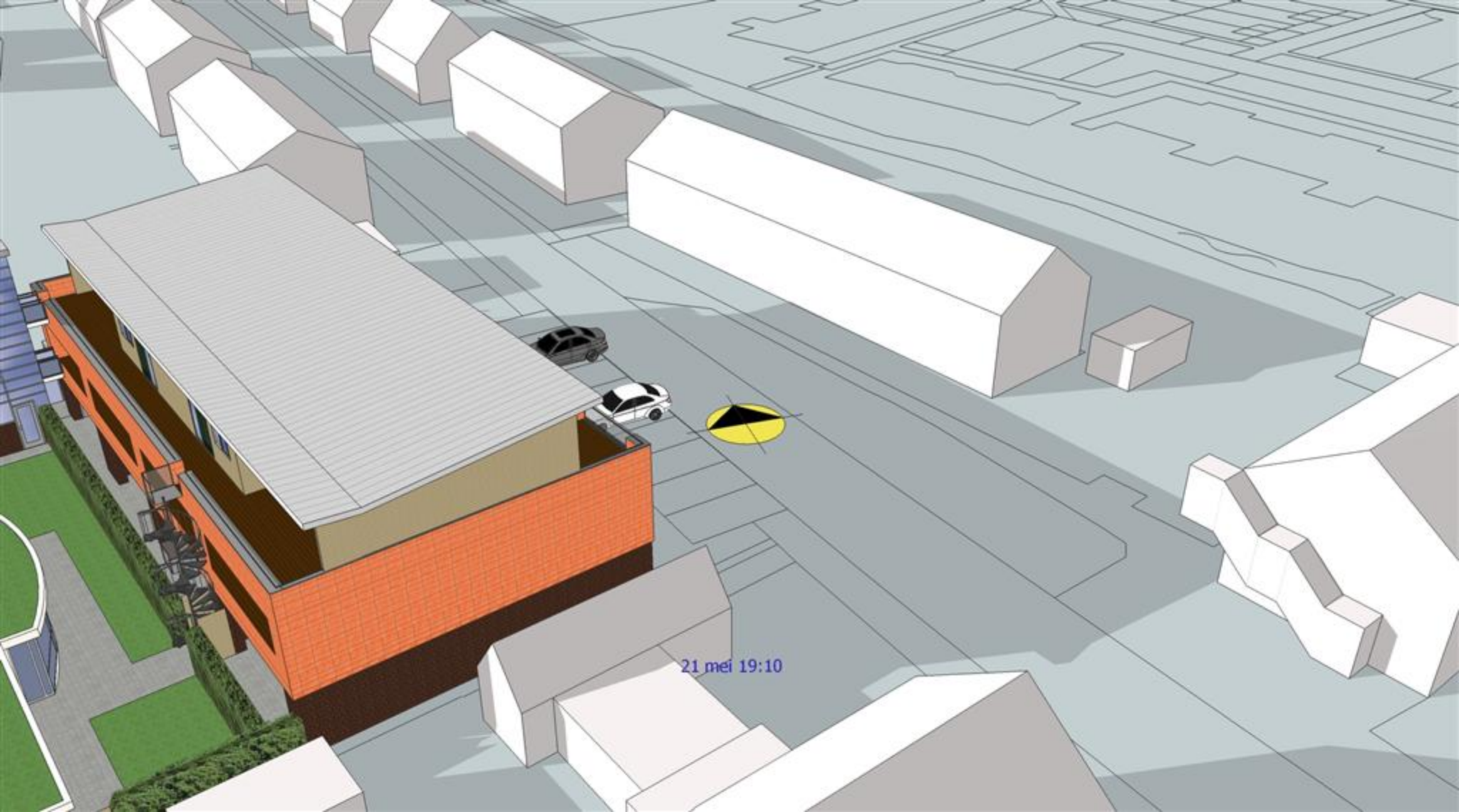
21 maart 17:30



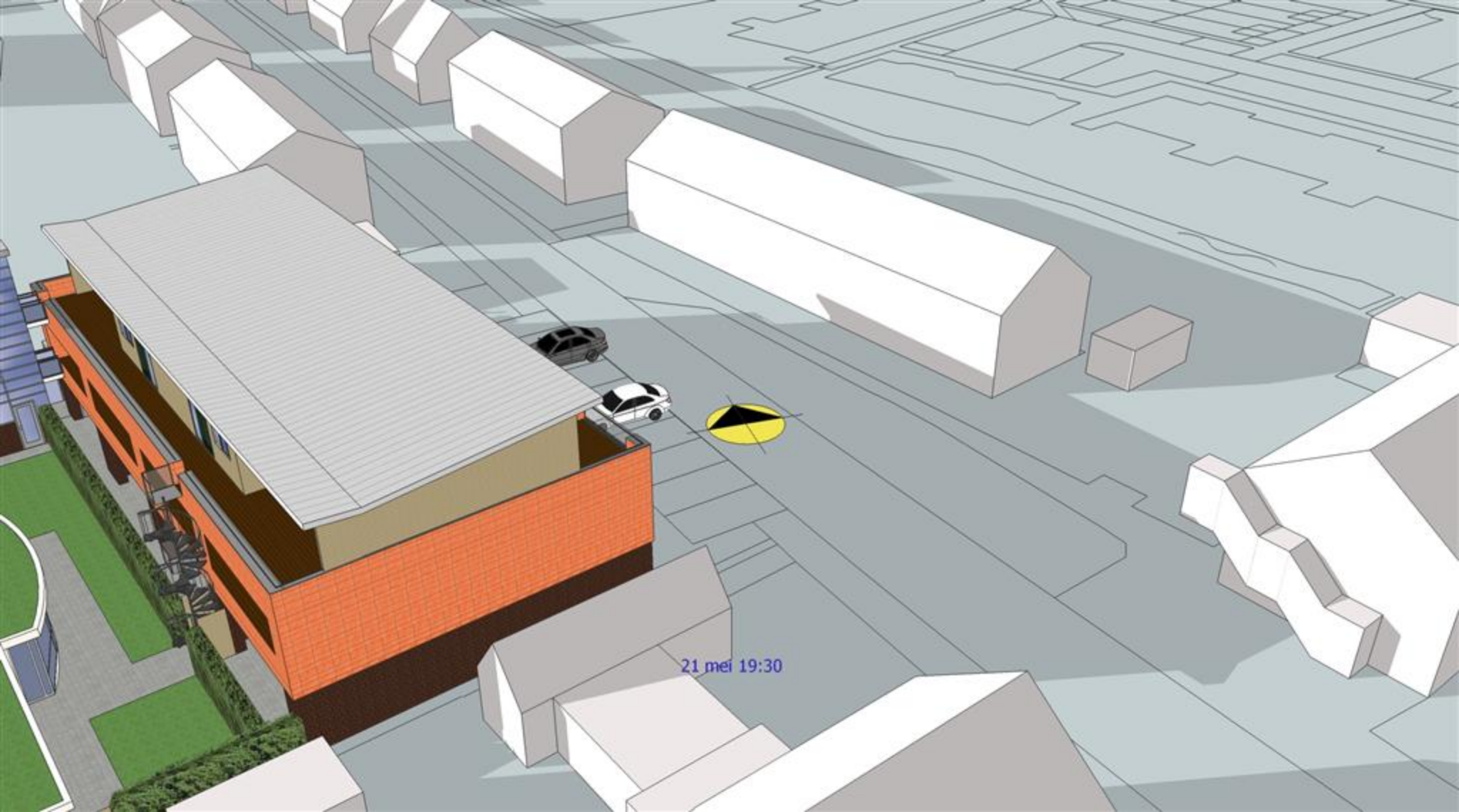
21 april 18:00



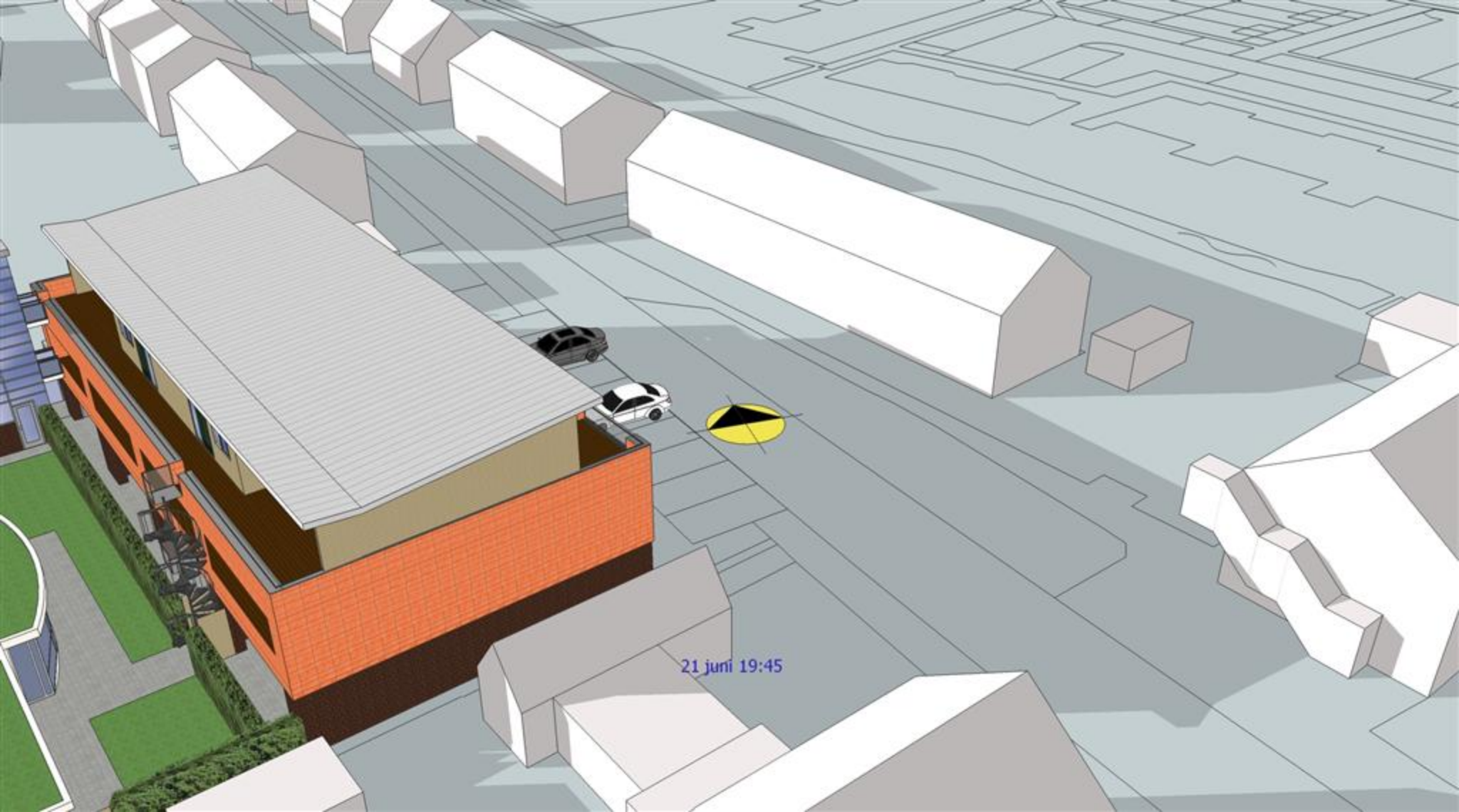
21 april 18:30



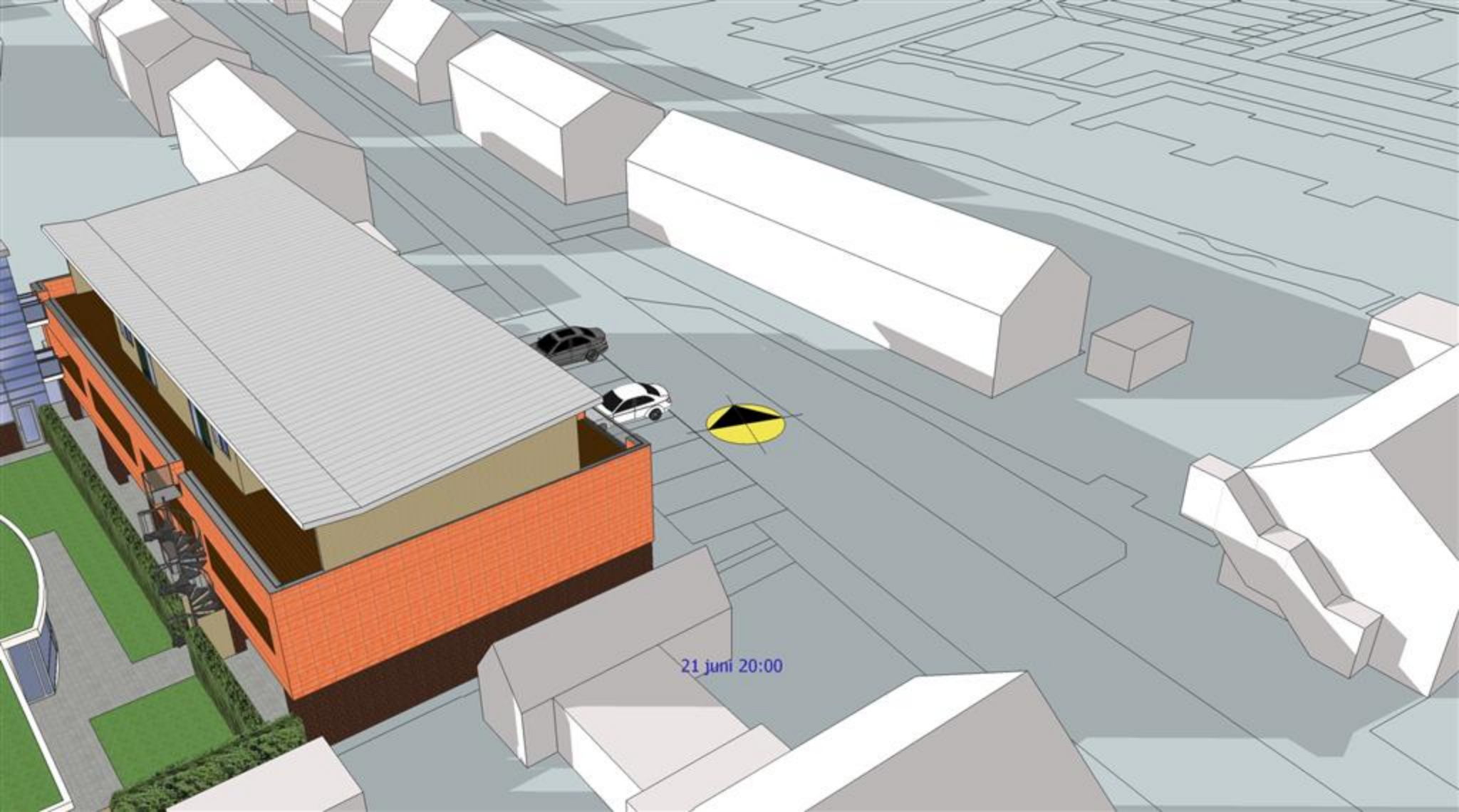
21 mei 19:10



21 mei 19:30



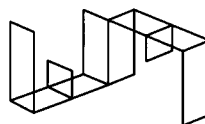
21 juni 19:45



21 juni 20:00

Bijlage III

Adviezen Welstandscommissie



Aan het gemeentebestuur van Lopik
Postbus 50
3410 CB LOPIK

Datum : 14-1-2011
Dossiernummer : LOP11-0003-W1
Gemeentenummer : S10.03156 / C. v.d. Lijn
Betreft : welstandsadvies
10 ouderenwoningen
Kapitein van Zijl-laan 28 - 36
BENSCHOP

		Ingekomen 11-00862
GEMEENTE LOPIK		Case nr. S10.03156
d.d. 18 JAN 2011		
ORG	INW	ROB ☒
Advies		L.k.n.
FW		
Surg.		
Reed		

Geacht college,

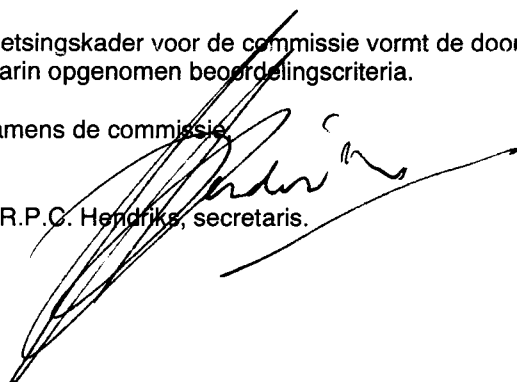
In aansluiting op ons schrijven d.d. 20 juli 2010 berichten wij u hierbij het volgende:

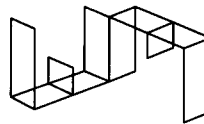
Uw aanvraag voor advies hebben wij aan de commissie voorgelegd. De commissie meent op grond van de ingediende gegevens dat het plan **voldoet** aan redelijke eisen van welstand.

Toetsingskader voor de commissie vormt de door de gemeente vastgestelde welstandsnota en de daarin opgenomen beoordelingscriteria.

Namens de commissie

ir. R.P.C. Hendriks, secretaris.





Aan het gemeentebestuur van Lopik
Postbus 50
3410 CB LOPIK

		Ingekomen 11.14209	
GEMEENTE LOPIK		Case nr. S10.03156	
d.d. 12 SEP 2011			
ORG	INW	ROB	☒
Adres		t.k.n.	

Datum : 31-8-2011
Dossiernummer : LOP11-0003-W2
Gemeentennummer : S10.03156 / C. v.d. Lijn
Betreft : welstandsadvies
10 ouderenwoningen
Kapitein van Zijll-laan 28 - 36
BENSCHOP

Geacht college,

In aansluiting op ons schrijven d.d. 14 januari 2011 berichten wij u hierbij het volgende:

Uw aanvraag voor advies hebben wij aan de commissie voorgelegd. De commissie is van mening op grond van de ingediende gegevens dat het plan **voldoet** aan redelijke eisen van welstand.

Gevraagd is om het eerdere positieve advies met betrekking tot deze ouderenwoningen nader schriftelijk te motiveren en daarbij in te gaan op de positie van de bebouwing.

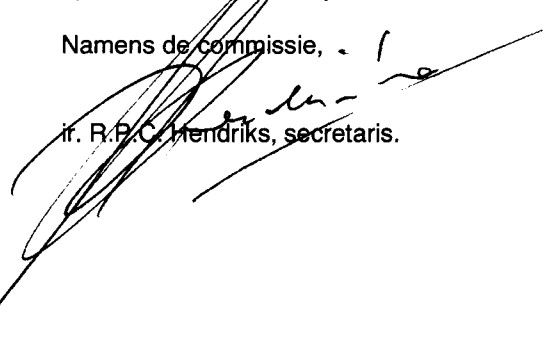
De rooilijn van de oorspronkelijke rijwoningen volgt de Kapitein van Zijllaan. Het nieuwe complex ouderenwoningen is ten opzichte hiervan naar achteren geschoven en verdraaid, de rooilijn staat daarmee haaks op die van de Theo Kleverstraat.

De gemeente heeft tijdens de planvorming aangegeven dat zij aan het volume, nodig voor het realiseren van ouderenwoningen medewerking wenst te verlenen. Naar mening van de commissie is sprake van een logische inpassing, uitgaande van het gegeven bouwvolume op deze plek. Er wordt aangesloten bij de bestaande structuur van de rooilijnen.

Het gebouw wijkt af van de omliggende rijbebouwing, maar neemt juist door de verdraaiing en het naar achteren plaatsen een enigszins verzelfstandigde positie in. Daarbij verwijdt het straatprofiel iets, aansluitend bij de toegenomen hoogte van borstwering (ten opzichte van oorspronkelijke goot) en vergroting van de massa van de dakopbouw (ten opzichte van kap).

Mede door de ligging van de voorgevel in lijn met de zijgevel van de woningen aan de Theo Kleverstraat en (ongeveer) parallel aan die van de tegenover liggende woningen aan de Kapitein van Zijllaan is de nieuwe positie verankerd in de bestaande stedenbouwkundige structuur en aanwezige richtingen.

Het plan voldoet naar mening van de commissie aan het gestelde in de gemeentelijke welstandsnota: aangesloten dient te worden bij de aanwezige rooilijn en de toegepaste richting van bouwmassa's ten opzichte van deze rooilijn.

Namens de commissie, 
ir. R.P.C. Hendriks, secretaris.

Adviseurs voor Ruimtelijke Kwaliteit

Bijlage IV

Situatietekening grondeigendom

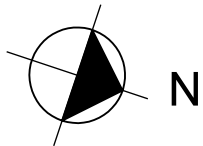


nieuw te bebouwen oppervlakte
eigendomsgebied
eigendomsgebied gemeente

zie voor maatvoering te maken bebouwing t.o.v. erfgrans en aanliggende
bebouwing de plattegrond van de begane grond

Kadastrale gegevens

gemeente: Benshop
Sectie : B
Perceelnummers: 2159 , 1777 ,1774 en 2065
straat: Kapitein van Zijl-laan
Huisnummer: voormalig 28,30,32,34 en 36



Situatie 1:250

Werk:		Nieuwbouw ouderenwoningen aan de Kapitein van Zijl-Haan te Benshop		Werknummer:	101457	Blad:	BE- 01B	
Opdrachtgever:		Woningbouwvereniging Goed Wonen - de heer H. Visée		Adres: Dorpsstraat 182 3405 BJ Benshop e-mail: h.visen@goed-wonen.nl Tel: 0348-452456 Fax: 0348-452456	Schaal:	1:150	Datum:	11.07.2011
					Getekend:	JT	Formaat:	A2
Onderwerp:		Bestek Nieuwe situatie		Wijz. A 21-09-2011		Wijz. E		
				Wijz. B 03-10-2011		Wijz. F		
				Wijz. C		Wijz. G		
				Wijz. D		Wijz. H		
alsemgeest		&		westerwoudt		Scheepmakershaven 29e		
						3011 VA ROTTERDAM		
						telefoon (010) 414 99 46		
						fax (010) 411 55 94		
A		R		C		H		
I		T		E		K		
T		E		N		B. V.		
						e-mail kantoor@a-w-architekten.nl		

Deel 2

Staat van wijzigingen

Inleiding

In de "Staat van wijzigingen" zijn de wijzigingen van met betrekking tot het ontwerpbesluit opgenomen naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen.

Wijzigingen

Nr.	Onderdeel	Wijziging	n.a.v.
1	Privacy	Het liftgebouw zal deels geblindeerd uitgevoerd worden.	zienswijzen
2	Privacy	De kopgevel van de galerij zal dicht gezet worden.	zienswijzen
3	Privacy	De kopgevel tweede verdieping voorzien van matglazen schermen	zienswijzen
4	Openbare ruimte	De toegangspoort van de tuin zal naar binnen draaien.	zienswijzen