



GEMEENTE
LOPIK

Nota van beantwoording zienswijzen.

Bestemmingsplan “Damweg / Noordzijdseweg” Plan Polsbroekerdam.

Ontwerp.

Gemeente Lopik
Behoort bij collegebesluit 03311203/0331499971, d.d. 14
februari 2017

Toelichting op de nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan “Damweg / Noordzijdseweg” Plan Polsbroekerdam

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 30 november 2016 tot en met 10 januari 2017 voor eenieder ter inzage gelegen. Binnen deze termijn hebben wij drie (schriftelijke) zienswijze ontvangen. In de voorliggende “Nota van beantwoording zienswijzen” zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. Eén omwonende heeft een zienswijze ingediend. Deze zienswijze is opgenomen onder zienswijze 1. Gedurende dezelfde periode hebben de overlegpartners tevens de gelegenheid gekregen om een zienswijze in te dienen. De provincie Utrecht heeft schriftelijk (81A2F43, d.d. 10 januari 2017) kenbaar gemaakt dat het plan voor de bouw van woningen niet in strijd is met het provinciaal ruimtelijk belang. De provincie Utrecht heeft wel een kanttekening bij het plan geplaatst. Deze reactie is opgenomen als zienswijze 2. Daarnaast heeft het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (mail, d.d. 15-12-2016) aangegeven ook een opmerking te hebben ten aanzien van het plan. Deze reactie is opgenomen in zienswijze 3. De zienswijzen zijn opgenomen in bijlage I.

Staat van wijzigingen

Mogelijke wijzigingen als gevolg van de zienswijzen zijn opgenomen in bijlage II, de Staat van wijzigingen.

Zienswijze I

Mevrouw J.G.W Burger-Verschuur woonachtig op het perceel Damweg 453 te Benschop.

Ontvankelijkheid

Appellant is eigenaar van een woning gelegen direct tegenover het plangebied aan de Damweg en daarmee belanghebbend. Ingekomen op 14 december 2016. De zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend en voorzien van inhoudelijke gronden. De zienswijze is daarmee ontvankelijk.

Samenvatting zienswijzen

Appellant geeft aan zich om meerdere redenen niet te kunnen verenigen met het voorliggende bestemmingsplan en de daaruit voortkomende bouw- en gebruiksmogelijkheden. Appellant is dan ook tegen de nieuwbouw van woningen op de Damweg richting Lopik. Appellant wijst op de in haar ogen zeer verkeersonevele situatie ter hoogte van de Damweg. Volgens haar zou het niet mogelijk moeten zijn om gelet op de huidige verkeerssituatie nieuwe woningen te realiseren. De verkeersveiligheid, ter hoogte van de Damweg en ter plaatse van de kruising, moet volgens appellant eerst verbeterd worden voordat de woningen gebouwd kunnen worden. Daarbij wil appellant zekerheid over het realiseren van nieuwbouw op het perceel Damweg 237 en de realisatie van de herinrichting van het kruispunt met behulp van een minirotonde. Daarnaast geeft appellant aan een waardevermindering van haar huis te verwachten. Als het bestemmingsplan wordt vastgesteld verzoekt appellant een financiële tegemoetkoming.

Beantwoording zienswijze I

Verkeerssituatie

Het plangebied is gelegen in de bebouwingsenclave van Polsbroekerdam. Binnen een dergelijke verdichting van het bebouwingslint is de nieuwbouw van woningen inpasbaar. Zeker als dit een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit betekent. Op deze kwaliteitsverbetering wordt in het bestemmingsplan uitvoerig op ingegaan. Ter plaatse van de Damweg is sprake van een situatie binnen de bebouwde kom. Hier geldt ook het verkeersregime zoals dat gebruikelijk is binnen de bebouwde kom. Gelet op de huidige situatie, de beoogde inrichting van de percelen en het geldende verkeersregime achten wij het realiseren van woning aan de Damweg ruimtelijk aanvaardbaar.

Dat wil niet zeggen dat wij geen oog hebben voor het verbeteren van de verkeersveiligheid ter plaatse van de kruising Damweg / Noordzijdseweg. Tijdens diverse bijeenkomsten ter voorbereiding op dit bestemmingsplan is onderstreept dat de verkeerssituatie op en rondom het kruispunt een aanhoudende zorg is voor veel omwonenden. Hierbij gaat het vooral om het matige naleefgedrag van de geldende verkeersregels. Wij delen deze zorg. Daarom heeft de gemeenteraad van Lopik op 22 november 2016 beslist een krediet beschikbaar te stellen voor de herinrichting van het noordelijke deel van de Damweg in de richting van Oudewater. Na dit besluit is een begin gemaakt met de aanbesteding van het project en de verdere uitwerking van de benodigde (bestek)tekeningen. Gelijktijdig heeft de gemeenteraad van Lopik tevens een krediet beschikbaar gesteld voor onderzoek naar (verkeers)maatregelen ter hoogte van de kruising bij de Damweg in Polsbroekerdam. De voorbereidingen worden getroffen voor de aanbesteding van het onderzoek. Met betrekking tot de herinrichting van het kruispunt is geopperd een minirotonde te realiseren. Uit onderzoek zal moeten blijken of de realisatie van een minirotonde haalbaar is en de gewenste resultaten oplevert met betrekking tot de verkeersveiligheid.

De gemeente Lopik heeft in ieder geval een overeenkomst gesloten met initiatiefnemers, waaronder de eigenaar van het perceel Damweg 237. Deze initiatiefnemer heeft ingestemd met de voorliggende ontwikkeling en de overdracht van gronden ten behoeve van de herinrichting van het kruispunt. Daarmee is de uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan gewaarborgd. Met de overdracht van de gronden krijgt de gemeente meer mogelijkheden om te zorgen voor een goede herinrichting van het kruispunt, mogelijk door de aanleg van een minirotonde. De betreffende initiatiefnemer heeft, hoewel wij het belang van appellanten wel begrijpen, geen verplichting naar omwonenden om garanties te geven met betrekking tot de bouw van een nieuwe woning op zijn perceel.

Waardevermindering

In de zienswijze claimt appellant dat het voorliggende plan een waardevermindering betekent voor hun onroerende goederen. Voor deze waardevermindering en ter compensatie van eventuele overlast eist appellant een vergoeding. Wij zullen niet inhoudelijk ingaan op de hoogte van de gevraagde vergoeding. Het is immers niet aan de gemeente om de hoogte van de vergoeding te bepalen. Wanneer appellant van mening is dat zij recht heeft op een financiële compensatie kan zij na inwerkingtreding van het bestemmingsplan een verzoek om tegemoetkoming planschade indienen. Dit verzoek zal volgens de daarvoor vastgestelde verordening in behandeling genomen. De gemeente heeft een overeenkomst gesloten met initiatiefnemers waarin afspraken opgenomen zijn over de vergoeding van planschade.

Conclusie

Appellant heeft tijdig, schriftelijk, haar inhoudelijke zienswijze kenbaar gemaakt. Gelet op het voorgaande moeten wij concluderen dat de zienswijze ontvankelijk is maar geen aanleiding geeft om het bestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen. De zienswijze is ongegrond.

Zienswijze II

Gedeputeerde Staten provincie Utrecht, Archimedeslaan 6 te Utrecht (kenmerk 81A42F43)

Ontvankelijkheid

Provincie Utrecht heeft belang bij ontwikkelingen in het landelijk gebied van de gemeente Lopik. De zienswijze is ingekomen op 10 januari 2017. De zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend en voorzien van inhoudelijke gronden. De zienswijze is daarmee ontvankelijk.

Samenvatting zienswijzen

De provincie Utrecht heeft bezwaar tegen het opnemen van een bouwvlak binnen de agrarische bestemming aan de Damweg in de richting van Lopik. Daarmee zou de gemeente Lopik een zonder vergunning opgericht gebouw legaliseren en op het perceel voorzien in nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden. Dit is in strijd met artikel 3.1 van de provinciaal ruimtelijke verordening.

Beantwoording zienswijze II

Behalve een koopovereenkomst waarin melding gemaakt wordt van de aanwezigheid van een kleine hout loods/ berghok hebben wij geen vergunning voor het gebouw aangetroffen. Onduidelijk is of het hier gaat om het betreffende bijgebouw. Op luchtfoto's van 1996 is het bouwwerk niet zichtbaar. Op de luchtfoto van 2001 zien we wel een bouwwerk maar het is lastig vast te stellen dat het om dit bouwwerk gaat. Naar aanleiding van de zienswijze zal het bouwvlak van de kaart verwijderd worden. De bijbehorende bouw- en gebruiksregels zullen tevens geschrapt worden.

Conclusie

Appellanten hebben tijdig, schriftelijk, haar inhoudelijke zienswijze kenbaar gemaakt. Gelet op het voorgaande moeten wij concluderen dat de zienswijze ontvankelijk is en aanleiding geeft om het bestemmingsplan aan te passen. De zienswijze is gegrond.

Zienswijzen III

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, Poldermolen 2 te Houten (mail 15-12-2016)

Ontvankelijkheid

Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft belang bij ontwikkelingen in het landelijk gebied van de gemeente Lopik. De zienswijze is ingekomen op 15 december 2016. De zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend en voorzien van inhoudelijke gronden. De zienswijze is daarmee ontvankelijk.

Samenvatting zienswijzen

Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft opmerkingen ten aanzien van toelichting en regels van het bestemmingsplan. In de toelichting van het bestemmingsplan ontbreekt een vermelding van het beleid dat het Hoogheemraadschap heeft ten aanzien van steigers en vlonders. Ook in de bouwregels (artikel 6 van het bestemmingsplan) wordt niet verwezen naar de regelgeving van het Hoogheemraadschap. Het verzoek is om dit in beide gevallen alsnog te doen.

Beantwoording zienswijze II

De toelichting en de regels van het bestemmingsplan zullen aangepast worden conform de zienswijze van het Hoogheemraadschap.

Conclusie

Appellanten hebben tijdig, schriftelijk, haar inhoudelijke zienswijze kenbaar gemaakt. Gelet op het voorgaande moeten wij concluderen dat de zienswijze ontvankelijk is en aanleiding geeft om het bestemmingsplan aan te passen. De zienswijze is gegrond.

Bijlage I: Zienswijzen

Verg. raad ... 31/11 20 17
 Nr. C-1 v.d. agenda
 De raad stelt de zienswijze
 ter afkeuring en handen
 van het college

Aan de gemeenteraad van de gemeente Lopik
 Postbus 50
 3410 CB LOPIK

Joost heeft de
 zienswijze ook
 G.

Benschop, 12 december 2016

Onderwerp: zienswijze tegen ontwerp-bestemmingsplan NL.IMRO.0331.BPDamwegNzweg-OB01

Geachte raad,

In Het Kontakt van 29 november 2016 is het ontwerp-bestemmingsplan NL.IMRO.0331.BPDamwegNzweg-OB01 bekend gemaakt.

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar over dit ontwerp-bestemmingsplan.

Een aantal argumenten ligt aan deze zienswijze ten grondslag. Deze komen hieronder puntsgewijs aan de orde.

1. Het verbaast ons dat de provincie Utrecht een groenstrook die een agrarische bestemming heeft, en waarvan ook steeds gezegd is dat dit altijd zo zou blijven, ineens verandert in bouwgrond. Ook nog eens, omdat de reden ene heer Rook is met een perceel waar 3 bouwbestemmingen op rusten. Wij zijn absoluut tegen nieuwbouw op de Damweg richting Lopik!
2. Wij wonen aan deze Damweg (nr. 453) richting Lopik waar binnen de bebouwde kom met grote regelmaat (lees: altijd, met uitzondering van een enkeling) een snelheid van minimaal 80km.p/u gereden wordt.
 Om deze reden kunnen er aan de overkant geen huizen gebouwd worden (denk aan bouwverkeer). Het is al levensgevaarlijk en dat wordt er niet beter op. Dus eerst dit deel van de Damweg de snelheid eruit en dan pas bouwen. Een optie is dus eerst goede belijning (deze is er totaal niet!) en een gekleurde fietsstrook. Bovendien zou er een veilige oversteek voor fietsers moeten komen die het fietspad op of af willen. Nog voor een eventuele bouw! Het gaat steeds net goed, maar er wordt verschrikkelijk hard gereden. Het is levensgevaarlijk!
3. Er wordt bovendien nog steeds onderzocht of de mogelijkheid van een minirotonde bestaat, maar zekerheid hebben we geenszins. We zouden hier dus meer zekerheid in willen, voordat er 5 woningen voor ons gebouwd zijn en de heer Rook weer afziet van de plannen. Graag zouden we dus zwart op wit op papier willen hebben dat de heer Rook met zekerheid zijn nieuwe huis gaat bouwen en dat niets een minirotonde nog in de weg staat.
4. Deze nieuwbouw rechtstreeks voor ons huis betekent een waardevermindering van ons huis en derving van uitzicht en het ontstaan van eventuele overlast. Wij zouden bij doorgang van dit bestemmingsplan een tegemoetkoming ontvangen van € 50.000,-.

Op basis van de bovenstaande argumenten en bij het niet verwezenlijken van genoemde alternatieven maken wij daarom bezwaar tegen bovengenoemd ontwerp-bestemmingsplan.

Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerp-bestemmingsplan niet vast te stellen (punt 1) of gewijzigd vast te stellen, namelijk door accoord te gaan met onze verzoeken (punt 2, 3 en 4). Wij gaan ervan uit dat u ons van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,

J.G.W. Burger Verschuur
 Damweg 453
 3405 CH Benschop

	Ingekomen
GEMEENTE LOPIK	Case nr. 03311203
d.d. 14 DEC 2016	
ROB ☒	
tkn.	



Gemeenteraad Lopik
Postbus 50
3410 CB LOPIK

VERZONDEN 10 JAN 2017

DATUM 10 januari 2017
ZAAKENMERK Z-GRO_OBP-2016-1703
NUMMER 81A42F43
UW BRIEF VAN 30 november 2016
UW NUMMER -
BIJLAGE(N) -

TEAM GRO
REFERENTIE de heer D. Theunissen
DOORKIESNUMMER 030-2582437
E-MAILADRES Diederik.Theunissen@Provincie-
Utrecht.nl
ONDERWERP Zienswijze ontwerpbestemmingsplan
'Damweg – Noordzijdseweg'

Geachte leden van de raad,

Uw college van Burgemeester en wethouders heeft met ingang van 30 november 2016 het ontwerp van het bestemmingsplan "Damweg - Noordzijdseweg" ter inzage gelegd. Het college heeft ons hierover conform artikel 3.8, lid 1 sub b van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geïnformeerd.

Wij brengen op grond van het hierna omschreven ruimtelijk beleid onze zienswijzen en opvattingen over dit plan naar voren.

Het provinciaal beleid

Het provinciale ruimtelijk beleid is neergelegd in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028, herijking 2016 (PRS). Daarnaast zijn in de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013, herijking 2016 (PRV) algemene regels opgenomen over de inhoud, toelichting of onderbouwing van onder meer bestemmingsplannen. Hiermee willen we een aantal provinciale belangen laten doorwerken naar de gemeentelijke ruimtelijke plannen. Om deze belangen te borgen kunnen wij zo nodig het instrumentarium uit de Wro inzetten.

Zienswijzen

Met het ontwerpbestemmingsplan "Damweg - Noordzijdseweg" maakt u het mogelijk om bestaande woningen op een andere locatie terug te bouwen waarmee ruimtelijke kwaliteitswinst wordt behaald in het bebouwingslint van Polsbroekerdam. In het bestemmingsplan neemt u ook een bouwvlak op binnen een agrarische bestemming waarmee u een zonder vergunning opgericht gebouw (schuur) legaliseert. Dit laatste is voor ons aanleiding een zienswijze in te dienen.

De schuur is zonder vergunning gebouwd in het landelijk gebied waar een verstedelijkingsverbod geldt zoals beschreven in artikel 3.1 'verstedelijkingsverbod landelijk gebied' van de PRV, herijking 2016.

Lid 3 van dit artikel biedt u de mogelijkheid te motiveren dat er tegen het gebruik en deze bebouwing redelijkerwijs niet meer juridisch kan worden opgetreden. In uw toelichting op het bestemmingsplan ontbreekt deze motivering echter waardoor lid 2 (het verstedelijkingsverbod) van toepassing blijft en het bestemmingsplan geen bestemmingen en regels mag bevatten die deze schuur mogelijk maken.

Behalve de bovengenoemde zienswijzen over enkele specifieke aspecten in dit ontwerpbestemmingsplan, geeft het plan vanuit de optiek van het provinciaal ruimtelijk belang verder geen aanleiding tot opmerkingen.

Vervolg

We willen u met klem verzoeken bij de vaststelling van het plan rekening te houden met de hiervoor geplaatste opmerkingen. Ter borging van de provinciale belangen zullen wij – zo nodig – het instrumentarium uit de Wro aanwenden.

Hoogachtend,
Gedeputeerde Staten van Utrecht,
Namens hen,



Drs. Ing. P. van den Berg
Gedeputeerde Ruimtelijke ontwikkeling, Economie en Toerisme, Wonen en Binnenstedelijke Ontwikkeling en
Energietransitie

Joost Broeke

Van: Beke Romp <romp.b@hdsr.nl> namens _Watertoetsproces_HDSR
<watertoets@hdsr.nl>
Verzonden: donderdag 15 december 2016 11:21
Aan: Joost Broeke
Onderwerp: RE: Ontwerpbestemmingsplan Damweg / Noordzijdseweg (plan Polsbroekerdam)

Beste Joost Broeke,

U hebt ons het ontwerpbestemmingsplan Damweg / Noordzijdseweg (plan Polsbroekerdam) gestuurd. U vraagt het waterschap om een reactie op dit plan. In deze brief geven wij u onze reactie.

Wij hebben op woensdag 14 december contact met u gehad over het ontwerpplan. De reden is dat wij nog een aantal opmerkingen hebben op het ontwerpbestemmingsplan. U heeft telefonisch aangegeven dat u de tekst van toelichting, regels ambtshalve wijzigt. Dat voorkomt dat het waterschap een zienswijze in moet dienen.

Wateradvies

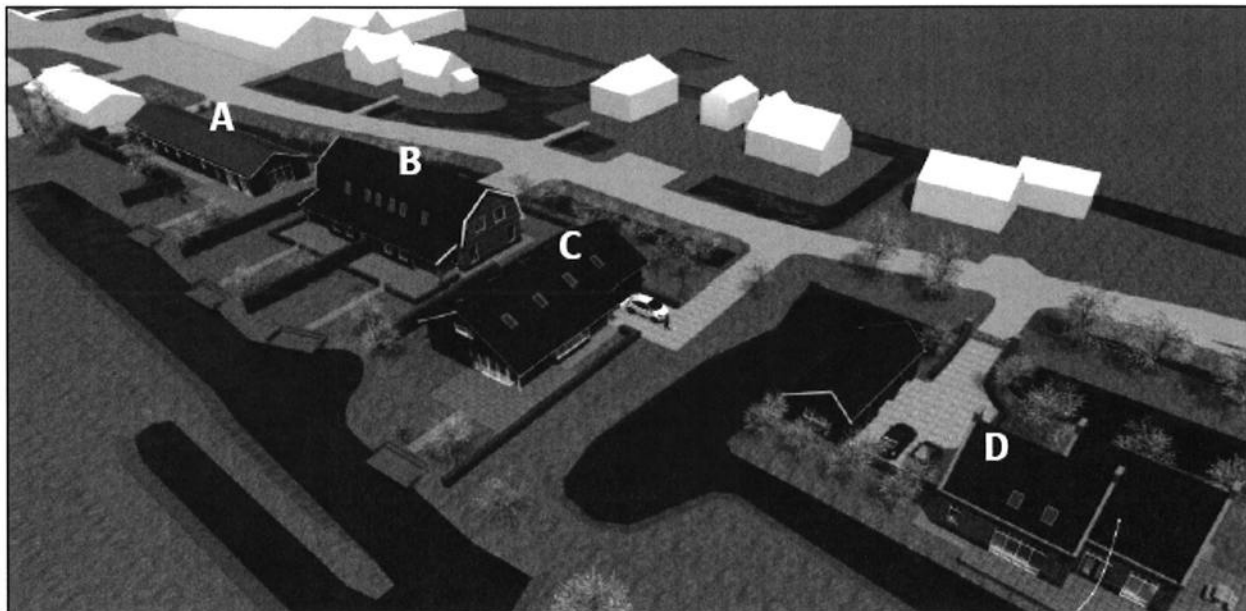
Wij adviseren u om de tekst in de toelichting aan te passen.

Vlonders in de toelichting

In de visualisatie op bladzijde 9 staan vlonders ingetekend in de secundaire watergang die niet worden genoemd in de waterparagraaf. Voor het aanleggen van vlonders en steigers heeft het waterschap specifiek beleid. Er moet of een melding worden gedaan of er moet een vergunning worden aangevraagd zie

<http://www.hdsr.nl/vergunningen/@4118/steiger-vlonder/>

Wij adviseren om een tekst op te nemen over het aanleggen van vlonders in de toelichting.



Figuur: planvisualisatie woonvolumes aan de Damweg (Bron: Verstoep Bouwkundigen)

Vlonders in de regels

In de regels staat over de vlonders het volgende:

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor wateraanvoer, -afvoer en waterberging.

6.2 Bouwregels

Op de in artikel 6 lid 1 bedoelde gronden mogen ten dienste van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, worden gebouwd met in achtneming van het volgende:

- a. stuwen en pompgemaaltjes tot een hoogte van 1 meter;
- b. overige bouwwerken, tot een hoogte van 2 meter en een oppervlak van 5 m²;
- c. vlonders tot een hoogte van 0,30 m met in achtneming van het bepaalde in artikel 4 lid 2 sub e.

en lid 4:

E. in afwijking van het bepaalde onder b en d is uitsluitend binnen de bouwaanduiding 'bouwwerken beperkt' per bouwperceel 1 vlonder toegelaten met een maximale breedte (langs de waterlijn) van 4 meter en een maximaal oppervlak van 12 m², waarbij een vlonder maximaal 50 centimeter in de achterliggende waterbestemming mag worden gebouwd.

In bovenstaand artikel wordt niet verwezen naar het beleid van het waterschap. De regels moeten afgestemd zijn op wat kan volgens de keur en de algemene regels zie eerdere link. Wij adviseren om dit te controleren en op elkaar af te stemmen in de regels.

Vervolgstappen

Voor een aantal onderdelen zoals bijvoorbeeld de aanleg van de vlonders moet de initiatiefnemer een Watervergunning aanvragen of geldt een meldingsplicht:

- Wij vragen u om vroegtijdig contact met ons op te nemen met de vergunningverlener bij het waterschap. U kunt dan samen het plan bespreken en u hoort van ons of u een Watervergunning moet aanvragen of een melding moet doen.
- Contactpersoon vergunningverlening is de heer M Sleenwenhoek, bereikbaar per e-mail sleenwenhoek.m@hdsr.nl.

@ Joost Is het zo duidelijk anders hebben we nog wel even contact?

Met vriendelijke groet,

Beke Romp

Adviseur Watertoetsproces en gebiedsprocessen

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden
Poldermolen 2, 3994 DD Houten
Postbus 550, 3990 GJ Houten
T (030) 2097150

Werkdagen: ma, di, woe, do.

Staat van wijzigingen

Inleiding

In de "Staat van wijzigingen" zijn de (ambtshalve) wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. De ingekomen zienswijzen leiden tot de aanpassingen van de verbeelding en de toelichting van het bestemmingsplan.

Toelichting

Nr.		Wijziging	
1.	Verbeelding	Verwijderen bouwvlak ter plaatse van de agrarische bestemming op het perceel aan de Damweg richting Lopik	Zienswijze
2	Regels	Aanpassing regels voor wat betreft de bouwmogelijkheden ter plaatse van het bouwvlak bedoeld onder 1.	Zienswijze
3	Toelichting/ Regels	Aanpassing toelichting en regels naar aanleiding van opmerking HDSR.	Zienswijze