



GEMEENTE  
LOPIK

**Nota van zienswijzen**

Inclusief Staat van wijzigingen

Bestemmingsplan De Akker, Lopik

**Gemeente Lopik**

Raadhuisplein 1

Postbus 50

3410 CB LOPIK

## **Inhoudsopgave**

|                                          |    |
|------------------------------------------|----|
| Inleiding.....                           | 3  |
| Zienswijzen .....                        | 4  |
| Staat van (ambtshalve) wijzigingen ..... | 10 |

## Inleiding

---

Het ontwerpbestemmingsplan "De Akker, Lopik" heeft van 12 oktober 2023 t/m 23 november 2023 voor een ieder ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. In de voorliggende Nota van Zienswijzen zijn de zienswijzen die betrekking hebben op het ontwerp bestemmingsplan samengevat en voorzien van een reactie.

Tijdens de terinzagelegging zijn zienswijzen met betrekking tot het ontwerp bestemmingsplan ingediend. Bij de beantwoording van de zienswijzen is aangegeven of een zienswijze leidt tot een aanpassing van het (ontwerp)bestemmingsplan. Een overzicht van deze wijzigingen is opgenomen achter in de nota, in de staat van wijzigingen.

De gemeente heeft drie zienswijzen ontvangen.

### Ontvankelijkheid zienswijzen

De ontvangen zienswijzen zijn tijdens de inzagetermijn ingediend en voldoen aan de indieningsvereisten. De zienswijzen zijn daarmee ontvankelijk en worden in de besluitvorming betrokken.

### Overzicht ontvangen zienswijzen

| Zienswijzen  | ingekomen        |
|--------------|------------------|
| Zienswijze 1 | 15 november 2023 |
| Zienswijze 2 | 16 november 2023 |
| Zienswijze 3 | 20 november 2023 |

Bij de beantwoording van de zienswijzen is aangegeven of een zienswijze leidt tot een aanpassing van het (ontwerp)bestemmingsplan. Een overzicht van deze wijzigingen is opgenomen achter in de nota, in de staat van wijzigingen.

## Zienswijzen

---

### Zienswijze 1 – 15 november 2023

#### *Samenvatting*

1. In paragraaf 4.10 is de verkeersgeneratie beschreven. Uitgegaan wordt van 66 voertuigbewegingen per etmaal. Aangeven is dat de huidige verkeersstructuur dit kan opvangen. Dit is niet nader gemotiveerd. Reclamant vreest een forse toename en vreest congestie en een afname van kwaliteit in leven.
2. Reclamant verwacht een flinke aantasting van privacy en bezonning. Vanuit het beoogde bouwwerk van drie lagen ontstaat inkijk in de woning en tuin.
3. Reclamant geeft aan dat als gevolg van het plan het uitzicht afneemt.
4. Verwezen wordt naar de ingediende zienswijze 2. Deze wordt onderschreven.
5. Reclamant heeft opmerkingen aangaande overlast tijdens de bouw en schade als gevolg van de bouw.
6. Reclamant vraagt om de bevestiging dat 16 appartementen worden gerealiseerd. Anders dan hogere aantallen zoals in het verleden aangegeven.

#### *Reactie*

1. In navolging op deze reactie is een nader verkeerskundig onderzoek opgevraagd. Hieruit blijkt dat binnen het huidige verkeersnetwerk de verwachte toename aan vervoersbewegingen goed inpasbaar is binnen de bestaande verkeersstructuur. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.
2. Het beoogde gebouw is omringd door wegen en openbaar groen. Het pand sluit niet direct aan op gronden van omwonenden. Daarmee is er rondom een afstand van meer dan 2 meter tot een erfgrens van een derde. Onder verwijzing naar artikel 5:50 BW zou gesteld kunnen worden dat er in voldoende mate sprake is van privacy. Los daarvan geldt voor alle omliggende woningen dat de mate van privacy voor een belangrijk deel al bepaald wordt door de ligging aan openbare wegen of openbaar groen, maar ook dat de mate van privacy ook in belangrijke mate bepaald wordt door de aanpalende woningen. Rondom het plangebied zijn in hoofdzaak rijwoningen aanwezig. Vanuit de naastgelegen woning is er daarmee al zicht in de achter- of voortuin. Dat het plan van invloed is op de mate van privacy wordt niet bestreden. Echter in de belangenafweging prevaleert het belang van betaalbare woningen. Gezien de ligging en de omvang van de kavel is een stedenbouwkundige opzet van het plan waarmee er geen zicht ontstaat op omliggende woningen onmogelijk. Binnen een stedelijk woongebied is enige mate van inkijk in de woning en in tuinen niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Gezien de ligging en afstand tot omliggende is alleen in de wintermaanden en het vroege voorjaar een beperkte afname van bezonning te verwachten. Gezien de situering van de noordelijke objecten met de tuin naar het zuiden en de aanwezige schuren

en schuttingen zal er feitelijk geen afname zijn van bezonning in de tuinen en woningen. Om de effecten inzichtelijk te maken is een bezonningstudie opgesteld. Deze laat zien dat de negatieve effecten beperkt zijn en voldaan kan worden aan de TNO norm. De studie wordt toegevoegd aan het plan.

3. Het is juist dat als gevolg van het plan het uitzicht afneemt. In opzet van het plan is aangesloten op het bestaande bouwoppervlak, wel is er één bouwlaag planologisch toegevoegd als gevolg waarvan de omwonenden een vermindering van uitzicht ondervinden. Dat het plan dit effect heeft is onderdeel van de belangenafweging die heeft plaatsgevonden. Daarbij is mede van belang dat het voorgestelde gebouw met bijbehorend volume stedenbouwkundig verantwoord inpasbaar is in de woonomgeving. In bouwhoogte sluit het aan op de omliggende bebouwing. Hierbij is meegewogen dat veel van de omliggende bebouwing met de voorgevel niet georiënteerd is op het plangebied. Voor een groot deel van de omliggende woningen wordt de mate van uitzicht niet verstoort.
4. Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 2.
5. Zoals ook in de zienswijze van reclamant opgemerkt ziet het bestemmingsplan niet op deze aspecten. Voor een belangrijk deel worden de opmerkingen ondervangen door het bouwveiligheidsplan welke onderdeel zal uitmaken van de bouwaanvraag. Rekening houden met de bestaande omgeving tijdens uitvoering van het project is iets dat bij uitstek aan bod komt en geregeld wordt in de fase van de vergunningverlening. In een bestemmingsplan kunnen geen regels gesteld worden met betrekking tot deze fase. In de vergunning voor de bouwwerkzaamheden worden de algemene bouwtechnische eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (BBL) als voorwaarde gesteld waaraan de uitvoerende partij zich te houden heeft. Deze eisen hebben o.a. betrekking op zaken als gezondheid en veiligheid. Ook staan er regels in over trillingen en hinder in de sloop- of bouwphase. Vergunninghouder is eraan gehouden bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden maatregelen te treffen ter voorkoming van beschadiging of belemmering van wegen en andere al dan niet roerende zaken op onder meer een aangrenzend perceel. Zowel initiatiefnemer als bouwer zal door de gemeente gewezen worden op deze zorgpunten vanuit de buurt.
6. Zoals vastgelegd op de verbeelding en in de planregels voorziet het plan in maximaal 16 wooneenheden. Dit kan opnieuw bevestigd worden.

#### *Gevolgen voor het bestemmingsplan*

Toevoegen verkeersonderzoek en bezonningsstudie aan het bestemmingsplan.

### **Zienswijze 2 – 16 november 2023**

#### *Samenvatting*

1. Reclamant is onaangenaam verrast dat de bestemming wordt gewijzigd in wonen en een bouwhoogte van 12 meter wordt toegestaan t.b.v. 16 wooneenheden.
2. In het kader van de laddertoets is onvoldoende onderbouwd dat er behoefte is aan deze ontwikkeling. Er is wel een behoefte aan woningen maar een behoefte aan sociale huur wordt bestreden.

3. Op het plan is artikel 9.15 van toepassing. Onderbouwd moet worden dat het beoogde woonprogramma past binnen 'Wonen en werken' en er geen bodemdaling optreedt.
4. In het ontwerp bestemmingsplan is overwogen dat een klein deel van het plangebied ziet op openbaar gebied. Dit wordt bestreden. Omdat het plan ook niet ziet op een verplichte inrichting van het groen is niet uit te sluiten dat het plan in strijd is met het Groenbeleidsplan.
5. Het pand zal verwarmd worden middels warmtepompen. Er is geen onderzoek gedaan; daarmee is niet inzichtelijk wat de gevolgen zijn voor het woon- en leefklimaat.
6. Voor verkeer wordt voor de verkeersgeneratie uitgegaan van een bandbreedte per woning. In het plan is uitgegaan van een gemiddelde. Niet gemotiveerd is waarom dit is gedaan. Het gemiddelde autobezit in Lopik is hoog. Uitgegaan had moeten worden van het maximum.
7. Voor parkeren is eveneens een gemiddelde norm aangehouden, dit had de maximale norm moeten zijn. Daarnaast zijn 9 parkeerplaatsen, die openbaar zijn, toegerekend aan het plan.
8. Reclamant maakt zich zorgen om het woon- en leefklimaat. Privacy als gevolg van inkijk is in het geding.
9. Reclamant vindt het gebouw te dominant. Het gebouw zal ook niet passen in de woonomgeving. Het plan is daarmee in strijd met de woonvisie.
10. Het plan leidt tot een vermindering van zon- en daglichttoetreding.

#### *Reactie*

1. Hiervan wordt kennisgenomen.
2. De onderbouwing zoals opgenomen in het bestemmingsplan volgt uit de woonvisie van de gemeente Lopik. In de woonvisie is terug te lezen dat er vooral behoefte is aan sociale huurappartementen. Beschreven is dat de doelgroep voor sociaal met 180 huishoudens gaat groeien tot 2030. Daarnaast is beschreven dat de Woningraat een toenemende druk ervaart. Deze druk is ongewijzigd. Dit is ook aanleiding geweest onderhavig plan in procedure te brengen. Op basis van de stukken blijkt een duidelijke behoefte die ook door de Woningraat onderschreven wordt. In de nieuwe woonzorgvisie die onlangs is vastgesteld worden de aantallen nog eens bevestigd.
3. Er dient opgemerkt te worden dat het bestemmingsplan in het kader van het wettelijk vooroverleg is voorgelegd aan de Provincie Utrecht. De provincie heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben op het bestemmingsplan. Daarmee kan vastgesteld worden dat de opsteller van de verordening niet van oordeel is dat met dit plan niet voldaan wordt aan de verordening.
4. De bestemmingen verkeer en groen laten een inrichting met groen toe. Ten behoeve van de ontwikkeling is o.a. een Stedenbouwkundig Matenplan (SMP) opgesteld. Dit SMP vormt de basis voor het architectonisch ontwerp en de inrichting van de buitenruimte. Hierin zijn de groenstructuren aangegeven, waaronder de bestaande bomen welke gehandhaafd blijven, die zich om het gebouw bevinden. Via de anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer/ontwikkelaar, waar het SMP onderdeel van uitmaakt,

geldt de afspraak dat het SMP ten uitvoer wordt gebracht. Daarnaast is een beeldkwaliteitsplan opgesteld dat als bijlage integraal onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan. Hierin wordt onder andere het volgende gesteld: *"Bestaande structuren worden hersteld of versterkt. Het geheel zal zo veel mogelijk natuur inclusief worden ontworpen."*

Via een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan zijn de beeldkwaliteitsrichtlijnen afdwingbaar.

5. De afstand van het beoogde pand tot de maatgevende woning bedraagt 7 meter (niet de woning van reclamant). De overige omliggende woningen bevinden zich op een grotere afstand. Gezien het bronniveau van een gemiddelde warmtepomp (circa 40 dB tot 50 dB) is op deze afstand geen geluidsoverlast te verwachten. In een gangbare woonomgeving worden vaak op kortere afstand warmtepompen geplaatst die in de regel niet leiden tot klachten. Daarnaast bevat de wetgeving normen hoeveel geluid een warmtepomp mag maken op de perceelsgrens. Er bestaat geen aanleiding te veronderstellen dat niet aan deze normen wordt voldaan. Daarmee is een goed woon- en leefklimaat geborgd.
6. Naar aanleiding van de zienswijze is er een parkeer- en verkeersnotitie door bureau Goudappel opgesteld. Uit het onderzoek blijkt dat de extra verkeersbewegingen ten gevolge van de ontwikkeling relatief laag zijn en op gaan op in het heersende verkeersbeeld. Aanpassingen aan de wegenstructuur zijn daarmee niet nodig.
7. Naar aanleiding van de zienswijze is er een parkeer- en verkeersnotitie door Goudappel opgesteld. Uit het onderzoek blijkt dat de parkeerbehoefte in de toekomstige situatie in totaal 22 parkeerplaatsen bedraagt. Ten behoeve van de ontwikkeling worden er 26 parkeerplaatsen gerealiseerd, zodoende is sprake van een parkeeroverschot van 4 parkeerplaatsen. Er was overigens reeds een functie met parkeerbehoefte aanwezig, namelijk de school. Met de nieuwe inrichting en parkeeroplossing wordt een deel van deze openbare parkeerplaatsen vervangen.
8. Het beoogde gebouw is omringd door wegen en openbaar groen. Het pand sluit niet direct aan op gronden van omwonenden. Daarmee is er rondom een afstand van meer dan 2 meter tot een erfgrans van een derde. Onder verwijzing naar artikel 5:50 BW zou gesteld kunnen worden dat er in voldoende mate sprake is van privacy. Los daarvan geldt voor alle omliggende woningen dat de mate van privacy voor een belangrijk deel al bepaald wordt door de ligging aan openbare wegen of openbaar groen, maar ook dat de mate van privacy ook in belangrijke mate bepaald wordt door de aanpalende woningen. Rondom het plangebied zijn in hoofdzaak rijwoningen aanwezig. Vanuit de naastgelegen woning is er daarmee al zicht in de achter- of voortuin. Dat het plan van invloed is op de mate van privacy wordt niet bestreden. Echter in de belangenafweging prevaleert het belang van betaalbare woningen. Gezien de ligging en de omvang van het kavel is een stedenbouwkundige opzet waarmee er geen zicht ontstaat op omliggende woningen onmogelijk. Binnen een stedelijk woongebied is enige mate van inkijk in de woning en in tuinen niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

9. Voorzien wordt in een woongebouw van maximaal 12 meter hoog. Daarmee wordt een woongebouw gerealiseerd met 3 bouwlagen. De omliggende bebouwing bestaat in hoofdzaak uit 2 bouwlagen met een kap. Dat het nieuwe gebouw zich prominenter zal manifesteren naar de omgeving is niet te ontkennen. Maar gezien de ligging van het gebouw in de buurt wordt een gebouw van drie bouwlagen stedenbouwkundig passend gevonden. De woonvisie doet geen inhoudelijke uitspraken over wat stedenbouwkundig als passend wordt geacht. Dat het plan daarmee in strijd is wordt niet ingezien.
10. Gezien de ligging en afstand tot omliggende is alleen in de wintermaanden en het vroege voorjaar een beperkte afname van bezonning te verwachten. Gezien de situering van de noordelijke objecten met de tuin naar het zuiden en de aanwezige schuren en schuttingen zal er feitelijk geen afname zijn van bezonning in de tuinen en woningen. Om de effecten inzichtelijk te maken is een bezonningstudie opgesteld. Deze laat zien dat de negatieve effecten beperkt zijn en voldaan kan worden aan de TNO norm. De studie wordt toegevoegd aan het plan.

#### *Gevolgen voor het bestemmingsplan*

Toevoegen verkeersonderzoek en bezonningsstudie aan het bestemmingsplan.

### **Zienswijze 3 – 20 november 2023**

#### *Samenvatting*

1. Betreurd wordt dat er een groot appartementengebouw wordt gerealiseerd dat volgens reclamant niet passend is.
2. Reclamant geeft aan graag betrokken te blijven bij de plannen en dit niet stopt bij het voortraject.
3. Reclamant wil, voordat het plan wordt vastgesteld, tekeningen zien van de nieuwbouw.
4. Reclamant maakt zich zorgen om de parkeerdruk. Naast privé auto's zijn er ook veel mensen die een werkbuss hebben.
5. Door de nieuwbouw komen er meer verkeersbewegingen. Dit heeft invloed op de verkeersveiligheid.
6. Als gevolg van het plan ondervinden woningen maar ook zonnepanelen minder bezonning.
7. Gevraagd wordt waar containers geplaatst worden voor plastic en flessen.
8. Het plan ziet op sociale woningbouw. Hoe wordt doorstroming en voorrang vanuit de wijk geborgd.
9. Moet er nog asbest worden verwijderd? Het plan zegt hier niets over.
10. Voorafgaand aan de bouw wil reclamant dat een nul-meting in verband met schade als gevolg van de bouwwerkzaamheden wordt uitgevoerd.
11. Als gevolg van de bebouwing zal de woning van reclamant in waarde dalen.
12. Gevraagd wordt hoe het bouwverkeer gaat rijden en of drempels verwijderd worden.



13. Voorgesteld wordt om te werken met een hub (gemeentewerf) van waaruit bouwmaterialen aan- en afgevoerd kunnen worden tijdens de bouw om de bouwlocatie zelf te ontlasten van verkeer en opslag van materialen. Dit ten behoeve van de veiligheid.
14. Van een ander project is vernomen dat er veel overlast was van bouwradio's. Verzocht wordt hierover afspraken te maken met de bouwer.

#### *Reactie*

1. Voorzien wordt in een woongebouw van maximaal 12 meter hoog. Daarmee wordt een woongebouw gerealiseerd met 3 bouwlagen. De omliggende bebouwing bestaat in hoofdzaak uit 2 bouwlagen met een kap. Dat het nieuwe gebouw zich prominenter zal manifesteren naar de omgeving is niet te ontkennen. Maar gezien de ligging van het gebouw in de buurt wordt een gebouw van drie bouwlagen stedenbouwkundig passend gevonden.
2. Gedurende de procedure is een extra informatieavond georganiseerd op 13 maart 2024. Deze avond is georganiseerd op de locatie die het plan betreft en is druk bezocht. Het stedenbouwkundig ontwerp en de bezonningsstudie zijn onder andere nader toegelicht.
3. Gangbaar is dat eerst een bestemmingsplan wordt vastgesteld alvorens de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen wordt ingediend. Hoewel de wens gesnapt wordt, is het aan de aanvrager hoe het planproces doorlopen wordt. In dit geval is ervoor gekozen eerst het bestemmingsplan te wijzigen alvorens de bouwaanvraag te doen. Ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen is het mogelijk de tekeningen hiervan in te zien.
4. Gangbare jurisprudentie is dat bij een nieuwe ontwikkeling niet bestaande parkeerproblematiek opgelost hoeft te worden. Aangetoond moet worden dat t.b.v. de nieuwe ontwikkeling voorzien kan worden in voldoende parkeergelegenheid. Hiervan is sprake. Korthedshalve wordt verwezen naar het verkeersonderzoek. Daarnaast zijn bij recentelijke herinrichting van De Akker 11 parkeerplaatsen toegevoegd. Hiermee zal de parkeerdruk in de wijk dalen.
5. Dat er een toename in verkeersbewegingen is klopt. Wel moet deze toename gesaldeerd worden met het 'oude' gebruik. Hiermee worden de verkeersbewegingen bedoeld die reeds plaatsvond als gevolg van het bestaande gebruik dan wel het gebruik dat mogelijk was op basis van het voorheen geldend planologisch regime. De toename in combinatie met de bestaande verkeersdruk maakt niet dat er sprake is van een verkeersonveilige situatie.
6. Gezien de ligging en afstand tot omliggende is alleen in de wintermaanden en het vroege voorjaar een beperkte afname van bezonning te verwachten. Gezien de situering van de noordelijke objecten met de tuin naar het zuiden en de aanwezige schuren en schuttingen zal er feitelijk geen afname zijn van bezonning in de tuinen en woningen. Voor eventuele zonnepanelen geldt dat een vermindering van opbrengst naar verwachting alleen geldt voor panelen op bijbehorende bouwwerken welke gelegen zijn ten noorden van het plan. Het aantal panelen is beperkt. Uit de bezonningstudie

blijkt dat alleen in de wintermaanden er een beperkt effect optreedt. De verminderde bezonning wordt acceptabel geacht. Om de effecten inzichtelijk te maken is een bezonningstudie opgesteld. Deze laat zien dat de negatieve effecten beperkt zijn en voldaan kan worden aan de TNO norm. De studie wordt toegevoegd aan het plan.

7. De opstelplaats voor de containers is voorzien aan de noordzijde van het gebouw.
8. In een bestemmingsplan wordt dat niet geregeld. In een bestemmingsplan dient te worden aangetoond dat er met een ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening van functies.
9. Voorafgaand aan de sloop van het bestaande gebouw moet een melding gedaan worden. In dat kader moet ook een asbestinventarisatierapport worden overlegd.
10. Het bestemmingsplan ziet hier niet op. Maar de initiatiefnemer en de aannemer zal hierop worden gewezen. Zie daarnaast ook de beantwoording onder punt 5 van zienswijze 1.
11. Of er sprake is van een waardedaling die het normaal maatschappelijk risico te boven gaat is nog maar de vraag. Mocht hiervan sprake zijn dat kan de gemeente verzocht worden om planschade.
12. Dit zal onderdeel uitgaan maken van een bouwveiligheidsplan. Dit plan maakt onderdeel uit van de nog aan te vragen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Naar verwachting hoeven er geen drempels verwijderd te worden.
13. Zie ook de beantwoording onder punt 12 van deze zienswijze en ook onder punt 5 van zienswijze 1. De suggestie van een hub is het overwegen waard en zal, indien er noodzaak toe gezien wordt, wanneer het zich aandient beoordeeld worden.
14. De zorg wordt gedeeld met de initiatiefnemer van de bouw. Daarnaast kunt u zich altijd zelf wenden tot de opdrachtgever/ initiatiefnemer van de bouw. Bij extreme geluidsoverlast kunt u zich wenden tot de gemeente.

#### *Gevolgen voor het bestemmingsplan*

Toevoegen verkeersonderzoek en bezonningsstudie aan het bestemmingsplan.

## **Staat van (ambtshalve) wijzigingen**

---

### **Wijzigingen**

De volgende wijzigingen worden doorgevoerd ten behoeve van het definitieve bestemmingsplan.

1. Er is een beeldkwaliteitsplan als bijlage toegevoegd. In de 'Algemene bouwregels' is een voorwaardelijke verplichting beeldkwaliteit opgenomen waarin het oprichten van bouwwerken en het gebruik van gronden en bouwwerken uitsluitend is toegestaan indien uitvoering wordt

gegeven aan het gegeven van het Beeldkwaliteitsplan dat als bijlagen bij de regels bijlage 2 is gevoegd.

2. De toekomstige situatie zoals beschreven in toelichting paragraaf 2.2 is op enkele punten aangepast op basis van het laatste ontwerp van de beoogde ontwikkeling.
3. Er is een bezonningsstudie als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd. In toelichting paragraaf 2.2 is de bezonningsstudie kort beschreven.
4. Het aantal parkeerplaatsen dat met de beoogde ontwikkeling wordt gerealiseerd en is beschreven in toelichting paragraaf 4.10.2 is aangepast. Daarnaast is een verkeersonderzoek als bijlage toegevoegd.