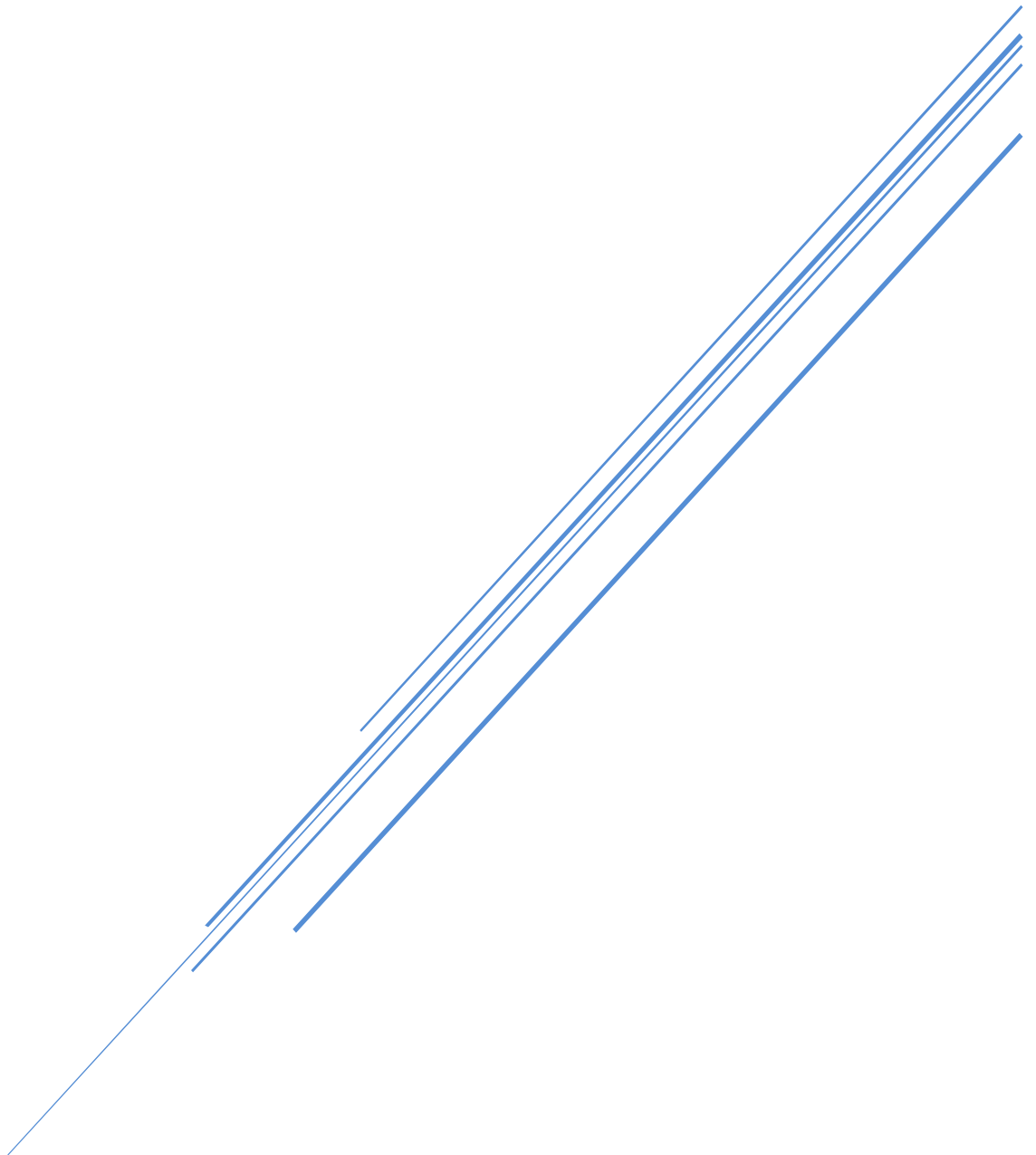


NOTA VAN INSPRAAK EN VOOROVERLEG

Voorontwerp Bestemmingsplan 'Boveneind Noordzijde 42a
en Zuidzijdseweg 160'



Gemeente Lopik
Mei 2020

Inleiding

In het kader van de 'Inspraakverordening gemeente Lopik 2004' heeft het voorontwerpbestemmingsplan 'Boveneind Noordzijde 42a en Zuidzijdseweg 160' met bijbehorende stukken vanaf 18 maart 2020 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis van Lopik. Tevens was het bestemmingsplan in deze periode beschikbaar op de gemeentelijke website www.lopik.nl en de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Van het ter inzage leggen is vooraf een openbare kennisgeving gedaan in Weekblad Het Kontakt, evenals op de gemeentelijke website.

In het kader van de inspraak is er één schriftelijke reactie ontvangen.

Parallel aan de inspraakprocedure heeft er, op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), vooroverleg plaatsgevonden met organisaties van het rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn en met het betrokken waterschap.

In het kader van het vooroverleg zijn drie reacties ontvangen: Provincie Utrecht, Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden, RUD Utrecht.

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

In onderhavige Nota van inspraak en vooroverleg zijn alle ingediende reacties samengevat weergegeven en van een beantwoording voorzien. Dit betekent niet dat die onderdelen van de reacties, die niet expliciet zijn genoemd, niet bij de beoordeling zijn betrokken. De reacties zijn in hun geheel beoordeeld. Bij de beoordeling is rekening gehouden met de volledige inhoud van de ingezonden reacties. Met de beantwoording van de inspraak- en overlegreacties en de verwerking van de ambtelijke reacties en wijzigingen wordt de fase van het voorontwerpbestemmingsplan afgesloten. De wijzigingen uit inspraak worden vervolgens verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan, waarmee de wettelijke bestemmingsplanprocedure zal worden gestart.

Inspraakreactie Indiener 1

Verzenddatum 9 april 2020; Ontvangstdatum 14 april 2020

#	Samenvatting vraag/reactie	Gemeentelijke reactie
1	Door de indiener wordt aangegeven dat er wordt gesuggereerd dat Zuidzijdseweg 160 geclusterd zou zijn met de Zuidzijdseweg 162-164 en dat deze cluster plaats zou bieden aan vier afzonderlijke wooneenheden. Worden de rechten van de buurman hiermee afgenomen, ofwel heeft de buurman van 162/164 één potentiële woning opgegeven?	Wij gaan ervanuit dat hiermee verwezen wordt naar de toelichting op het bestemmingsplan op pagina 7 in de paragraaf 'het geldend bestemmingsplan'. Deze beschrijving is een weergave van de mogelijkheden die het huidige bestemmingsplan op de locatie geeft. Daarin wordt inderdaad correct aangegeven dat binnen het bestemmingsvlak met de woonbestemming op dit moment vier woningen zijn toegestaan. De bestaande rechten binnen dit bestemmingsvlak, het maximum van 4 wooneenheden, blijven ongewijzigd met het voornemen van het voorontwerpbestemmingsplan 'boveneind Noordzijde 42a en Zuidzijdseweg 160'. Het voornemen is om alleen het deel aan te passen dat gelegen is binnen de grenzen van het plangebied (zie ook verbeelding van het plangebied behorende bij dit voorontwerp), dit is alleen het perceel ter hoogte van de bestaande schuur. Daartoe wordt volgens het voorliggende bestemmingsplan mogelijk gemaakt een woning van de schuur te maken, welke dus als het ware als 5e woning wordt gezien binnen het nu geldende bestemmingsvlak van de woonbestemmingen. <u>Kortom de reactie van de indiener zal niet leiden tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.</u>
2	Door de indiener wordt aangegeven dat het lijkt alsof de schuur zou behoren tot het adres Zuidzijdseweg 160 te Polsbroek, maar dat met de verkoop van het voorhuis de initiatiefnemers van dit bestemmingsplan dit niet meer bezitten.	Wij interpreteren deze opmerking als reactie op de naamgeving van het bestemmingsplan, waarin het adres Zuidzijdseweg 160 onder andere wordt gebruikt. Wij kunnen ons voorstellen dat dit verwarrend kan overkomen. Echter de schuur heeft geen formele adresaanduiding die gebruikt kan worden, dus is ervoor gekozen het dichtstbijzijnde adres te gebruiken in de naamgeving. De exacte grenzen van het plangebied waarvoor dit nieuwe bestemmingsplan zal gelden worden vastgelegd in de verbeelding en daaruit blijkt dat het deel van het perceel waartoe het voorhuis behoort, met adres Zuidzijdseweg 160 te Polsbroek, hierin niet wordt meegenomen. De grenzen van het plangebied en de daarbinnen liggende bestemmingsvlakken geven de juridische status aan de ligging waar de regels op van toepassing zijn. <u>Tot slot zal door de reactie van de indiener overwogen worden om de naam van het bestemmingsplan eventueel te wijzigen om onduidelijkheden aan derden te voorkomen</u>

3	Door de indiener wordt aangegeven dat in de bezwaarprocedure tegen de tijdelijke ontheffing in het verweerschrift van de gemeente Lopik is aangehaald dat de B&B niet langer geëxploiteerd zou worden, echter uit het voorontwerp bestemmingsplan blijkt dat de exploitatie zal worden voortgezet. De vraag is of dit klopt.	In de toelichting van dit bestemmingsplan wordt op pagina 10 de beoogde situatie aangegeven. Voor de schuur nabij Zuidzijdseweg 160 te Polsbroek, wordt daar omschreven dat de extra woning aan de achterzijde zal worden gerealiseerd en daardoor zal grenzen aan de B&B aan de voorzijde van deze voormalige schuur. In het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied zijn mogelijkheden om bij een woonbestemming een B&B te exploiteren. Hoewel het voorliggende bestemmingsplan een partiële wijziging omvat, is het derhalve logisch om dicht bij de bestaande regels te blijven. Daartoe blijft de mogelijkheid tot het exploiteren van een B&B bij een woonfunctie als ware nevenfunctie gehandhaafd en zien wij geen reden deze rechten te beperken. <u>Kortom de reactie van de indiener zal niet leiden tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.</u>
4	Door de indiener wordt aangegeven dat met de voorgenomen bestemmingsplanwijziging de privacy van het aangrenzende perceel zal worden aangetast. Allereerst door de omvang van de gewenste bebouwing, daarnaast vanwege de geplande raampartijen in de zijgevel.	Aangegeven wordt dat de omvang van de gewenste bebouwing het uitzicht voor een groot deel van de polder verliezen. Echter zoals ook in de toelichting op het bestemmingsplan is aangegeven, zal de extra woning gerealiseerd worden binnen de bestaande bebouwing van de schuur. Daarmee is er geen sprake van een grotere omvang van bebouwing, waar de indiener van deze inspraakreactie negatieve gevolgen van kan ondervinden. Met betrekking tot het aspect privacy door de geplande raampartijen kunnen wij niet meegaan in een wijziging hiervan van het plan. Allereerst bepaald het bestemmingsplan niet waar eventuele raampartijen mogen worden gepositioneerd. Algemeen bepaald is dat een raam en/of deur minimaal 2 meter van de erfgrans mag worden gesitueerd. Er is geen sprake van een kleinere afstand dan 2 meter in deze situatie. <u>Kortom de reactie van de indiener zal niet leiden tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.</u>

5	Door de indiener wordt aangegeven dat in plannen geen rekening wordt gehouden met hetgeen de Provincie Utrecht heeft bepaald in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2013 onder artikel 4.7.	Aangehaald wordt de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2013. Echter de geldende verordening is de Provinciale Ruimtelijke Verordening (Herijking 2016), provincie Utrecht, zoals bij provinciaal besluit op 10 december 2018 is vastgesteld. Er wordt met dit bestemmingsplan geen gebruik gemaakt van de ruimte-voor-ruimte regeling zoals deze is opgenomen in het huidige PRV. De woonbestemmingen op de locatie Boveneind Noordzijde 76-80 worden ingepast op andere locaties in het landelijk gebied waar reeds bebouwing aanwezig is. Daarmee verbeterd de ruimtelijke kwaliteit op de vertreklocatie, terwijl de nieuwe woningen op reeds bebouwde locaties worden ingepast waardoor er geen relevante toename van verstening in het buitengebied plaatsvindt maar wel de woonbestemmingen behouden blijven in het woningbestand van de gemeente Lopik. Hiertoe wordt toepassing gegeven aan de artikel 3.5. Deze toepassing is tevens positief getoetst door de Provincie Utrecht zelf, zie de vooroverleg-reactie Provincie Utrecht. <u>Kortom de reactie van de indiener zal niet leiden tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.</u>
---	--	--

Vooroverlegreactie Provincie Utrecht

Ontvangstdatum 24 maart 2020

#	Samenvatting vraag/reactie	Gemeentelijke reactie
1	Het voorliggende bestemmingsplan geeft geen aanleiding opmerkingen te plaatsen in het kader van het provinciaal belang	Deze reactie wordt ter kennisgeving aangenomen. En zal <u>niet leiden tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.</u>

Vooroverlegreactie Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden

Ontvangstdatum 20 maart 2020

#	Samenvatting vraag/reactie	Gemeentelijke reactie
1	De werkzaamheden vinden plaats buiten de zone waterstaat van de regionale waterkering. Voor een aantal werkzaamheden in de beschermingszone zijn mogelijk vergunningen nodig. Er wordt geadviseerd om hier goed naar te kijken. Eventueel kan de initiatiefnemer daarvoor een vooroverleg aanvragen met het waterschap.	Aan de initiatiefnemers wordt dit advies doorgegeven, voor het vervolg van de ontwikkeling van dit initiatief. De aanvraag van een eventuele waterwetvergunning zijn niet noodzakelijk voor de vaststelling van het bestemmingsplan. <u>Kortom dit advies niet leiden tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.</u>

2	Er wordt nog niet beschreven hoe met het hemelwater wordt omgegaan.	In de toelichting van het bestemmingsplan zal worden aangegeven hoe men van plan is om te gaan met de afvoer van hemelwater. Er zullen geen specifieke regels worden opgenomen. Tevens zullen bij de verlening van de omgevingsvergunning(en) voor de bouw van de woningen hierover nadere voorschriften worden gegeven. <u>Kortom er zal kort iets worden opgenomen over hemelwaterafvoer in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan</u>
---	---	--

Vooroverlegreactie RUD Utrecht

#	Samenvatting vraag/reactie	Gemeentelijke reactie
1	De functiewijziging van schuren naar woningen kan plaatsvinden daar er voldoende rekening is gehouden en toegelicht met betrekking tot de Wet natuurbescherming (Wnb).	Deze reactie wordt ter kennisgeving aangenomen. En zal <u>niet leiden tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.</u>
2	Er is voldoende rekening gehouden en toegelicht met betrekking tot de Besluiten externe veiligheid (Bevt, Bevb, Bevi) in de toelichting bij het bestemmingsplan paragraaf 8.7 Externe Veiligheid.	Deze reactie wordt ter kennisgeving aangenomen. En zal <u>niet leiden tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.</u>
3	Er is geconstateerd dat er een overschrijding is van de voorkeursgrenswaarde met betrekking tot geluid voor de locatie Zuidzijdseweg 160 en Boveneind Noordzijde 42a. Door de maatregel om de voorgevel aan de Zuidzijdseweg 160 als dove gevel uit te voeren, is een ontheffing voor de overschrijding niet noodzakelijk. De berekende geluidbelasting als gevolg van het verkeer ter hoogte van de gepande woning, Boveneind Noordzijde 42a, ligt boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Er is dus een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde nodig. De procedure voor het verlenen van een hogere geluidgrenswaarde dient parallel te lopen met de bestemmingsplanprocedure.	Deze reactie wordt ter kennisgeving aangenomen. En zal <u>niet leiden tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan maar wel tot het opstarten van een parallel lopende procedure voor het verlenen van een hogere geluidgrenswaarde</u>
4	Er is onvoldoende onderbouwing voor wat betreft de geurbelasting afkomstig van het agrarische bedrijf Noordzijdseweg 175 op de herbestemming van de schuur nabij Zuidzijdseweg 160. Daarmee is onvoldoende aangetoond dat er rekening is gehouden met het Activiteitenbesluit milieubeheer, vergunningvoorschriften bedrijven en Wet geurhinder en veehouderij. Voor de andere percelen is het wel voldoende aannemelijk dat er geen strijdigheid ontstaat.	Deze reactie met betrekking tot de onderbouwing wordt overgenomen. <u>Daarmee zal de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan worden aangepast met een betere onderbouwing.</u>

5	Er is geconstateerd dat de aangevraagde ontwikkeling haalbaar is met betrekking tot luchtkwaliteit.	Deze reactie wordt ter kennisgeving aangenomen. En zal <u>niet leiden tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.</u>
6	De nieuwe woningen mogen geen hinder ondervinden van de activiteiten in omliggende panden en omgekeerd mogen de functies in de naastgelegen panden geen belemmeringen ondervinden door de realisatie van de woningen. Er is aanvullend onderzoek nodig. Hierbij dient expliciet aandacht te worden besteed aan richtafstanden uit de publicatie "Bedrijven en milieuzonering", vervoersbewegingen van achterliggende bedrijven richting de openbare weg en de geluidimmisie van omliggende bedrijven naar de geplande nieuwe woningen.	Deze reactie met betrekking tot de onderbouwing wordt overgenomen. <u>Daarmee zal de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan worden aangepast met een betere onderbouwing.</u>

Ambtshalve wijzigingen

#	Ambtshalve wijziging
1	Ambtshalve wordt gevraagd de naam van het bestemmingsplan te herzien om verwarring over de betreffende adressen te voorkomen. Tevens moet deze correct worden opgenomen in de slotregel van het bestemmingsplan, waar aangegeven moet worden hoe het bestemmingsplan aangehaald dient te worden.
2	Tevens moet door zowel regels als toelichting het gebruik van de adressen consistent en kloppend zijn, daar er nu nog enkele foutief zijn.

Staat van wijzigingen

Hier worden de wijzigingen weergegeven die zijn opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan in de versie zoals aangeleverd op 29 juni 2020. Daarbij is aangegeven wat de reden van de wijziging is geweest.

#	Reden wijziging	Wijziging:
1	Inspraakreactie Indiener 1 reactie #2 Ambtshalve wijziging #1	Naam Bestemmingsplan was: "Boveneind Noordzijde 42a en Zuidzijdseweg 160". Naam Bestemmingsplan is: "Boveneind Noordzijde 42a en Zuidzijdseweg 158a en Boveneind NZ 76-80"
	Ambtshalve wijziging #2	Daar waar in de toelichting en regels verwezen werd naar de locatie Zuidzijdseweg 160, wordt nu verwezen naar Zuidzijdseweg 158A.
2	Inspraakreactie Indiener 1 reactie #3	In de toelichting is op pagina 10 toegevoegd aan de toelichting van de beoogde situatie dat de B&B aan de Zuidzijdseweg 158A zal worden voortgezet in lijn met de regels voor alle woningen overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied'.
3	Inspraakreactie Indiener 1 reactie #3	Nevenfuncties ter plaatse van bouwvlakken in regels opgenomen zoals deze in het vigerend bestemmingsplan zijn opgenomen. Hiertoe wordt er niets veranderd aan de rechten die er al gelden op de percelen met betrekking tot

		nevenfuncties. Terug te vinden in de regels onder artikel 6.4.2
4	Vooroverlegreactie Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden onderdeel #2	Naar aanleiding van de ingediende vooroverlegreactie is er in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan op pagina 31 aangegeven dat voor de locatie Zuidzijdseweg 158a <i>'het hemelwater zal geloost worden op deze open watergangen'</i> . En op dezelfde pagina is aangegeven dat <i>'Ook voor de woning aan Boveneind Noordzijde 42a zal het hemelwater geloost worden op bestaand oppervlaktewater.'</i>
5	Vooroverleg reactie RUD Utrecht onderdeel #4	Ten behoeve van de vooroverlegreactie is op pagina 40 nader toegelicht. Zoals gevraagd is door de indiener van deze vooroverlegreactie. Waarmee nu sprake is van voldoende onderbouwing op dit punt.
6	Vooroverlegreactie RUD Utrecht onderdeel #6	Toevoeging van figuur 24 op pagina 38 van de toelichting. Hierop is de ligging van Boveneind Noordzijde 42a ten opzichte van fruitbedrijf weergegeven.
7	Vooroverleg reactie RUD Utrecht onderdeel #6	Adres van het agrarisch bedrijf ten noorden van planlocatie Zuidzijdseweg 158a is gecorrigeerd. Dit is opgemerkt naar aanleiding van de reactie van de RUD. In het voorontwerp werd gesproken over Noordzijdseweg 177, dit is gewijzigd in Noordzijdseweg 175. Tevens is de horecavestiging aan de Noordzijdseweg 169 toegevoegd welke van invloed had kunnen zijn. De conclusie die in de toelichting getrokken is bij het voorontwerp blijft ongewijzigd. Daarbij is figuur 25 toegevoegd op pagina 39 om de ligging ten opzichte van de agrarische bedrijven weer te geven.