



GEMEENTE
LOPIK

Nota van beantwoording vooroverlegreacties.

Bestemmingsplan “Zuidzijdseweg 178”.

Voorontwerp.

Gemeente Lopik
Behoort bij collegebesluit : 03316555 / 0331513155
d.d. 7 november 2017

Toelichting op de Nota van beantwoording inspraak- en overlegreacties voorontwerpbestemmingsplan Zuidzijdseweg 178 te Lopik

Vanaf 18 augustus 2017 heeft het voorontwerpbestemmingsplan Zuidzijdseweg 178 te Polsbroek ter inzage gelegen voor onze vooroverlegpartners. Als overlegpartners zijn de Provincie Utrecht, het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, Stedin, Vitens en de Gasunie geïnformeerd.

De vooroverlegprocedure, welke geen juridisch onderdeel is van de bestemmingsplanprocedure, is bedoeld om in de voorbereidingsfase onvolkomenheden te signaleren. Gedurende de termijn van ter inzage legging hebben wij twee vooroverlegreacties ontvangen. De provincie Utrecht en het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden hebben gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan.

In de Nota van beantwoording vooroverlegreacties geeft het college van burgemeester en wethouders formeel antwoord op de ontvangen reacties op het voorontwerpbestemmingsplan. De vooroverlegreacties zijn samengevat en beantwoord. Tevens wordt aangegeven of er naar aanleiding van de reacties veranderingen dienen te worden doorgevoerd in het bestemmingsplan.

Alle wijzigingen worden in de Staat van Wijzigingen besproken.

Met de beantwoording van de vooroverlegreacties wordt de fase van het voorontwerp afgesloten. De wijzigingen van het bestemmingsplan die uit de reacties voortkomen, dienen te worden doorgevoerd in het ontwerpbestemmingsplan waarmee de bestemmingsplanprocedure formeel zal worden gestart.

Vooroverlegreacties

Provincie Utrecht, schriftelijke reactie van 14 september 2017 (kenmerk 81BE8AA6).

Het voorliggende bestemmingsplan geeft voor de Provincie Utrecht geen aanleiding opmerkingen te plaatsen in het kader van het provinciaal belang zoals opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening (herijking 2016).

Buiten de reactie om heeft de provincie Utrecht, ambtelijk verzocht, nogmaals te kijken naar de volgende onderdelen:

- Waarborgen van nieuwe doorzichten en de sturing op de ondergeschikte uitstraling van de nieuwe woning;
- Beschrijving van het "secundaire lint" in de toelichting van het bestemmingsplan.

Beantwoording

In de toelichting van het bestemmingsplan is onder paragraaf 3.2.2. het volgende opgenomen:

Wat betreft ontwerp, kleurstelling en detaillering zal de nieuwe woning de indruk geven van een agrarisch bijgebouw bij de woning Zuidzijdseweg 176b op de voorzijde van het perceel. Dit wordt bereikt door te kiezen voor een bescheiden ontwerp in gedekte kleuren met een nokrichting haaks op de Zuidzijdseweg. De gemeentelijke adviescommissie inzake welstand heeft reeds positief geadviseerd over het beoogde ontwerp.

Daarmee wordt al gestuurd op de juiste uitstraling van de tweede (nieuw te realiseren) woning. Door op de plankaart één bouwvlak te realiseren waarbinnen zowel de woning als het bijgebouw, onder één dak, gerealiseerd kunnen worden, wordt het ondergeschikte karakter verder benadrukt. Door te kiezen voor een woning met bijgebouw in één bouwvolume wordt het overige deel van het perceel vrij gehouden van bebouwing. Hierdoor wordt de bebouwing ook geclusterd en kunnen nieuwe doorzichten gewaarborgd worden.

Dit deel van de vooroverlegreacties geeft ons geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

De opmerking ten aanzien van de beschrijving van het "secundaire lint" in de toelichting van het bestemmingsplan geeft aanleiding tot een tekstuele wijziging van de toelichting. In overleg met de initiatiefnemer zal de toelichting op passende wijze worden aangepast.

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, mail 25 augustus 2017.

Het Hoogheemraadschap adviseert positief over het plan. Het Hoogheemraadschap geeft aan dat:

bij het plan geen sprake is van een toename van de verharding. Er vinden ook geen activiteiten plaats in de buurt van de watergang. Het plan heeft dan ook een minimaal effect voor het watersysteem. Wij hebben dan ook geen aanvullende opmerkingen voor dit plan.

De vooroverlegreacties geven ons geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan

Staat van Wijzigingen

In de "Staat van wijzigingen" zijn de (ambtshalve) wijzigingen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen.

Nr.		Wijziging	
1	Toelichting	De opmerking ten aanzien van de beschrijving van het "secundaire lint" in de toelichting van het bestemmingsplan geeft aanleiding tot een tekstuele wijziging van de toelichting.	Vooroverlegreactie provincie Utrecht

Bijlage I: Ingekomen vooroverlegreacties



Gemeente Lopik
Postbus 50
3410 CB LOPIK

VERZONDEN 15 SEP 2017

DATUM 14 september 2017
ZAAKENMERK Z-GRO_VBP-2017-1089
NUMMER 81BE8AA6
UW BRIEF VAN 18 augustus 2017
UW NUMMER -
BIJLAGE(N) -

TEAM GRO
REFERENTIE de heer E. Brouwer
DOORKIESNUMMER 030-2582603
FAX 030-2583139
E-MAILADRES Ewout.Brouwer@provincie-utrecht.nl
ONDERWERP Reactie voorontwerpbestemmingsplan Zuidzijdseweg 178

Geacht college,

In uw e-mail van 18 augustus 2017 heeft u ons de mogelijkheid geboden om te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan "Zuidzijdseweg 178" van uw gemeente.

Het provinciaal beleid

Het provinciaal ruimtelijk beleid is neergelegd in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (Herijking 2016) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 (Herijking 2016) (verder: PRV).

In de PRV, die op 20 januari 2017 in werking is getreden, zijn algemene regels opgenomen over de inhoud, toelichting of onderbouwing van onder meer bestemmingsplannen. Hiermee is beoogd de provinciale belangen te laten doorwerken naar het gemeentelijke niveau.

Ik heb uw plan bekeken op basis van het bovengenoemde beleid en heb hierop de volgende opmerkingen.

Opmerkingen

Het plan voorziet in de sloop van de bestaande bedrijfsloodsen en de omzetting van een bestemming voor bedrijfsdoeleinden naar woondoeleinden. Op het perceel aan de Zuidzijdseweg 178 te Polsbroek wenst een initiatiefnemer de bedrijfsactiviteit te beëindigen en de bedrijfsbebouwing te saneren. Ter plaatse van de afgebroken bedrijfsbebouwing bent u voornemens een tweede woning op het perceel toe te staan.

- Landschap en cultuurhistorie

Met de voorziene ontwikkeling staat u naast de planologische omzetting van bedrijfsdoeleinden naar woondoeleinden ook ruimtelijke kwaliteitsverbetering na. Dit waardeer ik ten eerste. Ik stel in aansluiting daarop voor om de verbeterde doorzichten ook te borgen, zodat deze na realisatie beleefbaar zullen zijn. In het voorontwerpbestemmingsplan wordt gesteld dat de tweede woning in een 'secundair lint' gesitueerd wordt. Van een 'secundair lint' is mijn inziens echter geen sprake. Ik kan mij wel vinden in een positie van de tweede woning achterop het erf, maar zie deze dan als een samenhangende eenheid met de bestaande woning voorop het kavel. Om die reden wil ik u verzoeken om te sturen op een ondergeschikte uitstraling van de tweede woning, vergelijkbaar met die van een bijgebouw of schuur. Desgewenst stem ik graag met u af over beide voorstellen.

Conclusie

Ik verzoek u om in het verdere planproces aan de geplaatste opmerkingen tegemoet te komen en nodig u uit om met accounthouder de heer D. Theunissen en/of de heer E. Brouwer in overleg te treden voor nadere afstemming. De contactgegevens vindt u in het briefhoofd.

Hoogachtend,



ir. M.J. Scheepstra
Teamleider Gemeentelijke Ruimtelijke Ontwikkeling

Joost Broeke

Van: Beke Romp <beke.romp@hdsr.nl> namens _Watertoetsproces_HDSR
<watertoets@hdsr.nl>
Verzonden: vrijdag 25 augustus 2017 11:11
Aan: Joost Broeke
Onderwerp: RE: Voorontwerpbestemmingsplan Zuidzijdseweg 178

Beste Joost,

U hebt ons het voorontwerpbestemmingsplan Zuidzijdseweg 178 gestuurd. U vraagt het waterschap om een reactie op dit plan. In deze mail geven wij u onze reactie.

Bij plan is geen sprake van een toename van de verharding en er vinden ook geen activiteiten plaats in de buurt van de watergang/ Het plan heeft dan ook een minimaal effect heeft voor het watersysteem. Wij hebben dan ook geen aanvullende opmerkingen voor dit plan.

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.

"Tijdelijk adres van 31 juli 2017 tot 1 april 2018: De Molen 48, 3994 DB Houten"