



GEMEENTE
LOPIK

Nota van zienswijzen

Inclusief Staat van wijzigingen

Bestemmingsplan Woningbouwlocatie

Zeldenrust, Benschop

Gemeente Lopik

Raadhuisplein 1

Postbus 50

3410 CB LOPIK

Inhoudsopgave

Inleiding.....	3
Zienswijzen	4
Staat van (ambtshalve) wijzigingen	21

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Woningbouwlocatie Zeldenrust, Bens Chop" heeft van 21 december 2023 t/m 31 januari 2024 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 achterin de nota, in de staat van wijzigingen.

De gemeente heeft dertien zienswijzen ontvangen.

Ontvankelijkheid zienswijzen

De meeste ontvangen zienswijzen zijn tijdens de inzage termijn ingediend en voldoen aan de indieningsvereisten. Deze zienswijzen zijn daarmee ontvankelijk en worden in de besluitvorming betrokken.

Overzicht ontvangen zienswijzen

Zienswijzen	d.d.	ingekomen
Zienswijze 1	29 januari 2024	30 januari 2024
Zienswijze 2	18 oktober 2023	19 oktober 2023
Zienswijze 3	22 december 2023	22 december 2023
Zienswijze 4	-	25 januari 2024
Zienswijze 5	27 januari 2024	27 januari 2024
Zienswijze 6	-	31 januari 2024
Zienswijze 7	30 januari 2024	31 januari 2024
Zienswijze 8	8 december 2023	8 januari 2024
Zienswijze 9	-	29 januari 2024
Zienswijze 10	24 januari 2024	25 januari 2024
Zienswijze 11	29 januari 2024	1 februari 2024
Zienswijze 12	29 januari 2024	30 januari 2024
Zienswijze 13	-	31 januari 2024

Hoewel zienswijze 2 en 11 niet binnen de termijn zijn ingediend is gemeend deze toch te behandelen in het kader van een zorgvuldige afweging van belangen.

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 achterin de nota, in de staat van wijzigingen.

Zienswijzen

Datum

Zienswijze 1 - d.d. 29 januari 2024 binnengekomen 30 januari 2024

Samenvatting

1. Reclamant refereert aan een reeds eerder ingediend stuk door Comité Zeldenrust in verband met het aanbod bij te willen dragen aan de tot stand bringing van een gedragen Dorpsvisie aan de hand waarvan verschillende bouwinitiatieven afgewogen kunnen worden samen met de bewoners. Hiervan is geen sprake geweest terwijl er wel sprake is van vastgesteld participatiebeleid ten tijde van de raadsvergadering van 31 oktober 2023.
2. Reclamant geeft aan dat vanwege de ligging van het rietbedekkingsbedrijf ten opzichte van het plan Zeldenrust de zoneringsafstand van 30 meter niet gehaald wordt. Deze zou slechts 20 meter bedragen.
3. Reclamant geeft aan dat het waterwingebied in het plangebied niet klopt qua omvang.
4. Aangegeven wordt dat in tegenstelling tot wat het rapport Quickscan wet natuurbescherming aangeeft dat er wel degelijk sprake is van het voorkomen van de rugstreeppad en vleermuizen.
5. Er is te veel bestraat. Het hoogheemraadschap pleit voor zo min mogelijk hard oppervlak in verband met de afvoer van water.
6. Reclamant vreest schade als gevolg van bouw- en sloopverkeer en schade als gevolg van werkzaamheden tijdens de bouwfase. Reeds aanwezige huizen en opstallen zijn niet onderheid. Zij zijn niet bestand tegen het vele bouwverkeer en de bouwwerkzaamheden tijdens de uitvoering van het project.
7. Reclamant geeft aan dat de waarde van het eigen huis zal verminderen als gevolg van het nieuwbouwplan. Bovendien is er met het plan geen rekening gehouden met de privacy.
8. Reclamant meldt dat het landschaps-ecologische inpassingsplan misleidend is. Vleermuizen zullen niet jagen tussen de geplande zuilvormige bomen. Bovendien duurt het jaren voor die enige omvang zullen bereiken en verder blijven ze klein en staat te ver van elkaar. Evenmin zullen vogels nestelen in haagjes naast parkeerplaatsen. Verzoek het landschap ecologisch inpassingsplan af te keuren.
9. Reclamant geeft aan dat de nog aanwezige bomen, de eeuwenoude kastanje en schietwilgen worden gekapt. Daardoor verdwijnt er een heel ecosysteem met schade voor vogels, vleermuizen, vlinders, enzovoort

Reactie

1. Van een specifieke dorpsvisie voor de kern Benschop is inderdaad geen sprake. Dit geldt overigens ook voor de overige kernen binnen de gemeente Lopik. Het ontbreken hiervan wil echter niet zeggen dat dat er geen (ruimtelijke) kaders bestaan waaraan het plan getoetst kan worden. Qua gemeentelijk beleid is het plan bijvoorbeeld beoordeeld aan de hand

van de Toekomstvisie 2030, de Nota LopikMEerwaard, de Woonvisie 2018 – 2022 waar gedurende de planvorming ook een doorkijk naar de nieuwe woonzorgvisie is gemaakt. Paragraaf 3.3 van de toelichting van het bestemmingsplan gaat hier nader op in. Hieruit blijkt dat het plan tegemoet komt aan deze beleidskaders. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.

Er heeft daarnaast wel degelijk participatie plaats gevonden. Zie ook paragraaf 6.3 van de toelichting. Het vastgestelde participatiebeleid tijdens de raadsvergadering van 31 oktober 2023 voorziet in beleid dat is bedoeld voor planvorming onder de werking van de Omgevingswet. Het huidige bestemmingsplan is ter inzage gelegd voor de inwerking treding van de Omgevingswet en valt daarmee onder de werking van (het overgangsrecht) van de Wet ruimtelijke ordening. Participatie is onder deze wet niet verplicht. De ontwikkelaar is echter wel in overleg getreden met de omgeving (zie nogmaals paragraaf 6.3 van de toelichting), deze participatie is echter altijd vormvrij geweest.

2. In de toelichting wordt vermeld dat het rietdekkers bedrijf op zich op 50m van het plangebied bevindt. Terecht wordt in de zienswijze opgemerkt dat deze afstand kleiner is. De afstand vanaf de bedrijfsbestemming tot aan het plangebied bedraagt 20m. De redenering in het bestemmingsplan is onjuist. Dit betekent echter niet automatisch dat de bedrijfsvoering van het rietbedekkingsbedrijf wordt beperkt en dat het bestemmingsplan evident onuitvoerbaar is. Het bestemmingsplan beschrijft de omgeving als een 'rustige woonwijk'. Door de aanwezigheid van matige tot sterke functiemenging wordt het gebied echter eerder gekenmerkt als een 'gemengd gebied'. Het bestemmingsplan Kernen Lopik, wat naast het plangebied ligt, laat zien dat er verschillende bestemmingen aanwezig zijn:

- Twee kerken op Dorp 149 en Dorp 210 met de bestemming maatschappelijk.
- Een bestemming dienstverlening op Dorp 182A.
- Een kinderdagverblijf aan de overkant op Dorp 139 C met de bestemming gemengd.
- Dorp 131 met een bestemming centrum.
- Het rietbedekkingsbedrijf op Dorp 172 met een bedrijfsbestemming (bestemmingsplan Landelijk Gebied eerste herziening).

Hierdoor is het passender om het gebied te typeren als een 'gemengd gebied'. Dit impliceert dat er voor de richtafstanden een stap terug kan worden gedaan, waarbij voor milieucategorie-2 van het rietbedekkingsbedrijf slechts een richtafstand van 10 meter geldt. Daarbij is relevant valt dat de afstand van de bedrijfsbestemming tot aan de te bouwen woningen 30 meter bedraagt. De tuinen die bij die woningen gaan behoren bevinden zich wel op een kortere afstand tot de bedrijfsbestemming maar niet op minder dan 20 meter. Het betreft hier echter richtafstanden en geen wettelijk vereiste afstanden. Gelet op de afstand kan een goed woon- en leefklimaat worden geborgd.

3. Korthedshalve wordt verwezen naar de beantwoording hieromtrent onder zienswijze 11.
4. Er is sprake van een quickscan wet Natuurbescherming, een update hiervan plus een aanvullend onderzoek Wet Natuurbescherming m.b.t. vleermuizen die als bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan zijn gevoegd. Voor wat betreft het voorkomen van vleermuizen is geconstateerd dat ze wel zijn waargenomen maar dat geen verblijfplaatsen zijn aangetroffen. Er zijn aanbevelingen gegeven hoe rekening te houden met de vliegroutes ten tijde van de uitvoering van het project. Er is extra onderzoek uitgevoerd naar het al dan niet voorkomen van de rugstreeppad en de heikikker. Naar aanleiding daarvan is bij provincie een omgevingsvergunning flora- en fauna activiteit aangevraagd. Dit is een eigenstandige procedure, niet geïntegreerd in de procedure van het bestemmingsplan.
5. Er wordt niet nader aangegeven wat nu precies het punt van bezwaar is maar de zienswijze suggereert dat met de planvorming te weinig rekening gehouden is met de afvoer van hemelwater doordat er te veel verhard oppervlak zou zijn. Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan is uitgegaan van de kaders die HDSR stelt aan watersystemen waaronder de compensatie die nodig is in verband met het toevoegen van verhard oppervlakte en de compensatie van te graven en dempen sloten. In het kader van het wettelijk vooroverleg is het plan ook voorgelegd aan HDSR. HDSR heeft twee punten van aandacht genoemd tijdens de verdere planuitwerking. Deze aandachtspunten hadden geen betrekking op de wijze waarin wordt voorzien in hemelwaterafvoer, waarmee ervan mag worden uitgegaan dat dit onderdeel voldoende geborgd is in het plan.
6. 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. Wij zullen de ontwikkelaar daarnaast adviseren een nulmeting uit te laten voeren alvorens met de bouwphase gestart wordt. Mocht desondanks blijken dat door sloop- en/ of bouwwerkzaamheden schade wordt toegebracht aan eigendommen van derden, dan hebben zij de mogelijkheid deze schade op veroorzaker te verhalen. Daarnaast dient gezegd dat het verdwijnen van de agrarische functie zorgt voor afname van zwaar verkeer. Toelevering van voer en afvoer van melk en mest zorgt ook voor verkeersbewegingen met relatief zwaar verkeer. In bouwphase is er tijdelijk wat meer verkeer maar structureel is er sprake van minder zwaar verkeer.
7. Of er sprake is van een waardedaling die het normaal maatschappelijk risico te boven gaat is zeer de vraag. Het is aannemelijk dat de wijziging

van de functie agrarisch naar wonen geen verslechtering maar eerder een verbetering oplevert. Mocht men een andere mening zijn toegedaan dan kan de gemeente verzocht worden om nadeelcompensatie. Hiertoe moet een verzoek worden ingediend waarna bepaald wordt of en in hoeverre er sprake is van waardedaling. Opgemerkt dient overigens te worden dat het plan ten dele direct aansluit op gronden van omwonenden. Echter geldt dit voor de tuinen behorende bij nieuwe en bestaande woningen. Daarmee is er rondom een afstand van meer dan 2 meter tot venters of andere muuropeningen van een derde. Onder verwijzing naar artikel 5:50 BW zou gesteld kunnen worden dat er in voldoende mate sprake is van privacy. Of het plan van invloed is op de mate van privacy is daarnaast vooral afhankelijk van diegene die de invloed mogelijk ervaart en in welke mate. Dit kan niet worden voorkomen. Echter, in de belangenafweging prevaleert het belang van het bouwen van woningen. Enige mate van inkijk in de woning en in tuinen is daarbij niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

8. De vraag of vleermuizen gaan jagen, vogels gaan nestelen is alleen relevant als ze voorwaarden zijn van een vergunning om negatieve effecten op beschermde soorten te voorkomen. Het gebied is niet beoordeeld als essentieel foerageergebied en er zijn verder geen jaarrond beschermde nesten aangetroffen. Wat deze punten betreft wordt de Omgevingswet niet overtreden door nog niet functionerend groen in de vorm van bomen en struiken. Wat betreft het verzoek om afkeuring van het landschap ecologisch inpassingsplan: als de vraag is of de aan te leggen groenvoorzieningen een meerwaarde voor de natuur opleveren, moet een duidelijk ontwerp hiervan aanwezig zijn. Maar er is op dit moment nog geen wettelijke verplichting om aan bepaalde eisen te voldoen.
9. Zo algemeen gesteld klopt dit, maar de negatieve effecten zijn niet zodanig dat de staat van instandhouding van beschermde soorten wordt aangetast. Kort gezegd wordt de Omgevingswet, wat betreft natuurbescherming, niet overtreden.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Aanpassen toelichting m.b.t. de richtafstand van het rietdekkersbedrijf. Het bestemmingsplan wordt aangevuld met extra uitgevoerde onderzoeken naar de heikikker, rugstreeppad en de kerkuil.

Zienswijze 2 – d.d. 18 oktober 2023, binnengekomen 19 oktober 2023

Samenvatting

1. Reclamant geeft aan niet geïnformeerd te zijn over de ontwikkeling van dit plan.
2. Het plan past niet bij de oorspronkelijke functie van het pand. De nieuwe weg naar de woningen verstoort het aanzicht van het pand.
3. Volgens reclamant vindt er aantasting van het open landelijke gebied plaats voor vogels en andere dieren.
4. Aangegeven wordt dat met het plan sprake zal zijn van een onveilige verkeerssituatie op de weg Noordzijde.
5. Reclamant geeft aan geschaad te worden in het woongenot.

Reactie

1. De ontwikkelaar is in overleg getreden met de omgeving (zie paragraaf 6.3 van de toelichting), deze participatie is echter altijd vormvrij geweest. Daarnaast heeft publicatie van het ontwerp bestemmingsplan plaatsgevonden en is het plan voor een ieder terinzage gelegd van 21 december 2023 t/m 31 januari 2024.
2. De oorspronkelijke functie van het rijksmonumentale pand (landhuis/ bedrijfswoning) verdwijnt waarna er in dit gebouw appartementen gerealiseerd worden. Achter het gebouw wordt het gebied opnieuw ingericht ten behoeve van woningbouw. Deze woningbouw moet logischerwijs worden ontsloten door middel van de aanleg van een weg. Er is met het plan sprake van een goede ruimtelijke ordening.
3. Het argument over aantasting van de natuur is in zijn algemeenheid juist, maar zolang de (Omgevings-)wet niet overtreden wordt/ dan wel met een vergunning met mitigerende en compenserende maatregelen gewerkt wordt, zijn de negatieve effecten niet zodanig dat de staat van in stand houding van beschermde soorten wordt aangetast. Bepaalde soorten zullen het gebied wellicht verlaten, maar de omvang van het gebied is beperkt. Verder is de kans op negatieve effecten op (beschermde) soorten klein, mede omdat voldoende alternatief leefgebied in de omgeving aanwezig is.
4. Met de weg wordt waarschijnlijk het Dorp Noordzijde bedoeld. Zowel in het primaire verkeersonderzoek waarnaar verwezen wordt in paragraaf 4.4 van de toelichting als in de second opinion is de verkeerssituatie ter plaatse onderzocht in relatie tot de toekomstige ontwikkeling. Er is volgens dat onderzoek sprake van een verkeersveilige intensiteit op het Dorp Noord. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.
5. Niet duidelijk wordt gemaakt welke aspecten van het woongenot het betreft. Wetgeving bevat normen (bv geluid) waaraan voldaan moet worden die een relatie kunnen onderhouden met de beleving van de omgeving. Aan de wetgeving wordt voldaan. Daarmee is een goed woon- en leefklimaat geborgd op basis van de wet. Beleving is een blijft daarnaast een subjectieve ervaring. Of er sprake is van een waardedaling die het normaal maatschappelijk risico te boven gaat is zeer de vraag. Het is aannemelijk dat de wijziging van de functie agrarisch naar wonen geen verslechtering maar eerder een verbetering oplevert. Mocht men een andere mening zijn toegedaan dan kan de gemeente verzocht worden om nadeelcompensatie. Hiertoe moet een verzoek worden ingediend waarna bepaald wordt of en in hoeverre er sprake is van waardedaling.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Toevoegen second opinion verkeersonderzoek aan het bestemmingsplan.

Zienswijze 3 – d.d. 22 december 2023, binnengekomen 22 december 2023

Samenvatting

1. In de voorbereiding van de plannen was sprake van een wandelpad vanaf Zeldenrust naar de Kaai. Dit wandelpad is verdwenen uit de plannen.
2. Er staat niets in het plan over voorrang voor bewoners uit Benschop bij de toewijzing van woningen.

Reactie

1. In de eerdere plannen was er inderdaad sprake van een wandelpad. De eerdere plannen waren groter in omvang en vroegen o.a in het kader van toegestane eenmalige uitbreiding tot 50 woningen (op basis van art. 9.12 IOV provincie) om lokale vitaliteit van de kernen. Zodoende werd er nagedacht over recreatieve verbindingen (zie ook beleidsnota Vitale kernen gemeente Lopik). Het wandelpad was als gevolg daarvan een idee en werd gezien als meerwaarde voor de lokale vitaliteit van de kern. Aan voorliggend plan ligt inmiddels niet meer het provinciaal beleid voor de eenmalige uitbreiding van kernen met 50 woningen ten grondslag. (Het plan is met 29 woningen buiten het stedelijk gebied ook aanzienlijk kleiner geworden. Bovenstaande maakt dat het wandelpad daardoor niet meer haalbaar is en uit het plan is gehaald.
2. 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.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Geen.

Zienswijze 4 – binnengekomen 25 januari 2024

Samenvatting

1. Er wordt geen actief bedrijf gesaneerd. Woningbouw overbodig voor behoud monument.
2. Het plan voldoet niet aan de eisen omtrent meerwaarde die gesteld worden bij een kernrandzone (IOV provincie Utrecht) en eerdere visie MooiSticht.
3. Het plan strookt niet met de Woonvisie van de gemeente Lopik. Er is daarnaast reeds grotendeels voorzien in de woningbehoefte van Benschop.
4. Het plan strekt zich onverminderd ver uit in de polder. Suggestie wordt gewekt dat het plan in omvang door de jaren heen is geslonken. Volgens reclamant is dit echter een onjuiste voorstelling van zaken.
5. Ten onrechte wordt gesteld dat de verkeerssituatie voor het dorpsplein wordt verbeterd door een ontsluiting van de parkeerplaats van de kerk via Zeldenrust. Verkeersproblemen worden verplaatst en verergerd. Met name de smalle zijde van het Dorp krijgt hiermee te maken. Aanvullende analyse en onderzoek is noodzakelijk in het kader van mogelijke planschade.

6. Er ontbreekt een inschatting van mogelijke planschade als gevolg van bijvoorbeeld bouwverkeer tijdens de uitvoeringsfase, veel van de woningen zijn niet onderheid.
7. De impact van waterwinning en mogelijke bodemdaling is incorrect weergegeven door de suggestie te wekken dat het plangebied buiten het effectgebied van de waterwinning ligt.
8. De quicscan FF is onvolledig, verouderd en leidt tot onjuiste conclusies.
9. In de quickscan wordt aangegeven dat de huidige eikenboom en beplanting aan de oostzijde van het perceel 178 een foerageergebied voor vleermuizen is. In de quickscan worden aanbevelingen gedaan tot het behoud en de bescherming tijdens de bouw van de eikenboom en beplanting. In het huidige project is op deze locatie een toegangsweg getekend. In het vleermuisaddendum worden aanbevelingen gedaan die conflicteren met de hoofdnotitie van de quickscan. De voorliggende quickscan heeft dan ook onvolledigheden en inconsistenties. In het vleermuisaddendum worden aanbevelingen gedaan die conflicteren met de hoofdnotitie van de quickscan. De voorliggende quickscan heeft dan ook onvolledigheden en inconsistenties.
10. Inconsistenties in mededelingen met betrekking tot de groenvoorzieningen.

Reactie

1. Het klopt dat de bestaande bedrijven niet meer heel actief zijn. Oftewel de planologische ruimte wordt nu niet vol benut. Echter betekent dit niet dat er geen agrarische bedrijven meer gevestigd kunnen worden. De planologische ruimte om een grondgebonden veehouderij en op het naast gelegen perceel een fruitteeltbedrijf te exploiteren zijn nog steeds aanwezig. Die mogelijkheid wordt nu ontnomen met voorliggend bestemmingsplan. Dat de eigenaar reeds eigendommen heeft verkocht en voldoende middelen zou hebben om het monument op te knappen en daarmee de woningbouw overbodig zou zijn (ter financiering van de restauratie) is verder ruimtelijk niet relevant. In z'n totaliteit kan de gemeente zich vinden in de beoogde ontwikkeling, bijvoorbeeld vanuit het oogpunt van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. De restauratie van het monument en het koetshuis is één van de aanleidingen voor het plan maar van gemeentewege niet het hoofdmotief om het als aanvaardbaar plan te zien.
2. Ten aanzien van de kernrandzone en het versterken van de kwaliteiten in relatie tot het plan is er contact en afstemming geweest met de provincie. De provincie heeft aangegeven dat naar haar inzicht de balans tussen verstedelijking en de beoogde kwaliteitsversterking voldoende is om het artikel kernrandzones te kunnen toepassen. Wel vraagt de provincie nog enige aandacht voor borging van kwaliteitsmaatregelen. Zie hiervoor zienswijze 9 en de beantwoording hiervan. Blijkens die beantwoording komen wij aan alle punten van de provincie tegemoet en wordt daarmee voldaan

aan de eisen die gelden in verband met de kernrandzone. Mooisticht is overigens tot aan de laatste schetsen toe betrokken geweest bij de invulling van dit project. Het plan is mede vormgegeven naar aanleiding van haar adviezen.

3. Dat het project niet strookt met de woonvisie van de gemeente Lopik wordt niet gedeeld. In 2021 heeft de gemeenteraad besloten dit project aan te wijzen in het kader van artikel 9.12 van de IOV. (50 woningen buiten de contour) Dit vanwege de behoefte die er was om verschillende woningen aan de voorraad toe te voegen. Die behoefte is er nog steeds maar ondertussen is het plan, voor wat betreft het bouwen buiten de contour aangehaakt bij het kernrandzone artikel. In de woonvisie is voor Benschop een aandeel voor nieuwbouwwoningen opgenomen van 58 voor de periode 2018-2022. In het plan zijn nu 29 nieuwbouwwoningen opgenomen. De overige 13 worden in de bestaande bebouwingen, binnen de contour, gerealiseerd. Verder zij van belang dat de woonvisie verouderd is, de behoefte aan woningen is de afgelopen periode toegenomen. Dit wordt benadrukt in de nieuwe woonzorgvisie (vastgesteld 4 juni 2024). De toename in behoefte komt voornamelijk door huishoudensverduunning (door scheiding en de vergrijzing) en instroom vanuit regiogemeenten. Dat heeft geleid tot woondealafspraken met de provincie Utrecht en de nieuwe woonzorgvisie die onlangs door de raad is vastgesteld. Hiertoe is berekend dat de gemeente Lopik tot 2030 minstens 480 woningen moet bouwen (in heel de gemeente Lopik) om aan de vraag naar woningen te kunnen voldoen. De gemeente verspreidt deze woningbouw over al haar kernen. De gemeente merkt dat de vraag ook in Benschop hoog is. Steeds meer Benschoppers kunnen geen woning in hun eigen dorp vinden en moeten daarom noodgedwongen verhuizen naar een ander dorp. Dat wil de gemeente voorkomen. In de cijfers ziet de gemeente terug dat de mensen die wegtrekken voornamelijk jonge starters en oudere inwoners zijn. Daarom zorgt de gemeente ervoor dat er bij elk woningbouwproject woningen voor ouderen en mensen met wat lagere inkomens worden gebouwd. Op die manier hoopt de gemeente dat al haar inwoners op termijn een passende woning kan vinden in het dorp waar ze zich thuis voelen.
4. Van een oorspronkelijk programma van 67 woningen is teruggedaan naar een programma van 42 woningen waarbij er veel aandacht is besteed aan de inpassing van het plan. De noordelijke plangrens is wel degelijk een aantal maal in zuidelijke richting opgeschoven waarmee het oorspronkelijk ruimtebeslag is afgenomen. Echter leidden onder andere de overleggen met de provincie en de kwalitatieve eisen die er zijn ten aanzien van de invulling van de kernrandzone ertoe dat er niet te compact gebouwd zou moeten worden. Een juiste invulling van de kernrandzone is gebaat bij een invulling waarbij oog is voor de overgang van stedelijk naar landelijk gebied. Dit vereist bijvoorbeeld enige (groene) ruimte en geen aaneengesloten bebouwingsclusters.
5. Onder verwijzing naar de beantwoording van punt 4 van zienswijze 2 wordt aanvullend het volgende opgemerkt. Ten aanzien van het

verkeer gaat reclamant er mogelijk vanuit dat het verkeer zich gaat afwikkelen door het plangebied heen en over het dorpsplein. Dit is echter niet het geval. Het parkeerterrein van de kerk is enkel bedoeld voor de kerk. Verkeer gaat niet over dit parkeerterrein heen, ook is het parkeerterrein niet bedoeld voor de parkeervraag vanuit het plangebied. Een geluidsgevoelige bestemming (die wordt genoemd in de Wet geluidhinder) die gerealiseerd wordt langs een 30 km-weg of in een woonerf wordt niet beoordeeld in het kader van die wet. In uitzonderlijke situaties is nader onderzoek mogelijk aan de orde, bijvoorbeeld bij hoge verkeersintensiteit aan vrachtverkeer. De aanleiding daartoe ontbreekt echter in het licht van onderhavige ontwikkeling. Voor wat betreft planschade kan na vaststelling van het bestemmingsplan een verzoek om nadeelcompensatie worden ingediend bij de gemeente. Mocht hiervan sprake zijn dan kan de gemeente verzocht worden om nadeelcompensatie. Daarna wordt bepaald of en in hoeverre er sprake is van waardedaling. Tussen gemeente en ontwikkelaar zijn privaatrechtelijk afspraken gemaakt waarbij eventuele nadeelcompensatie voor rekening van de ontwikkelaar is.

6. Onder verwijzing naar punt 6 bij zienswijze 1 wordt ook opgemerkt dat een verzoek om nadeelcompensatie na vaststelling van het bestemmingsplan kan worden ingediend bij de gemeente. Dit risico is van de ontwikkelaar. Mocht sprake zijn van planschade/nadeelcompensatie dan worden de kosten verhaald op de initiatiefnemer van het plan of diens rechtsopvolger.
7. Onder verwijzing naar de beantwoording onder zienwijze 11 wordt aanvullend het volgende opgemerkt. Het invloed gebied van de toekomstige drinkwaterwinning van max. 3 milj. m³ netto op de stijghoogte van het grondwater is 6 á 8 km vanaf het puttenveld. Dit geldt alleen voor het 4^e watervoerende pakket op een diepte van ca. 100 meter waarin de onttrekking vanuit de bronnen plaatsvindt. Het invloed gebied in de deklaag (bovenste laag van enkele meters tot aan het maaiveld) blijft beperkt tot max. 2 km, waarbij het bouwplan zich meer aan de rand van dit gebied bevindt (ca. 1,5 km afstand). De berekende daling van de grondwaterstand door de winning zal op deze afstand max. 1 cm zijn. Dit wordt hydrologisch gezien als niet meetbaar beschouwd, omdat de natuurlijke fluctuaties van de grondwaterstand in deze deklaag ca 0,50 meter bedragen. Hierdoor kan deze niet meetbare verandering van 1 cm kan niet leiden tot bodemdaling. Het optreden van risico's voor de bebouwing als gevolg hiervan zijn niet aan de orde.
8. De oorspronkelijke rapportage quickscan is uit 2021 en de veldbezoeken zijn van 2020 en begin 2021. Ouder dan de voorgeschreven 3 jaar. Maar doordat in 2023 een update van de quickscan is uitgevoerd, is de quickscan nog actueel. In de quickscan uit 2021 staat een kaart met het projectgebied. Het extra perceel wat in het (ontwerp)bestemmingsplan wordt weergegeven zit hier niet bij. Bij de quickscan is ook naar de omgeving gekeken en het nieuwe perceel kijkt wat betreft biotoop niet af van grasland in het oude plangebied. Op het nieuwe perceel zijn geen andere soorten en

effecten te verwachten dan in het oorspronkelijke plangebied. Er is daarnaast extra onderzoek uitgevoerd naar de heikikker en de rugstreeppad. In verband daarmee is een omgevingsvergunning aangevraagd bij de provincie voor een flora en fauna activiteit.

9. Een quickscan is een inschatting van wat geschikt foerageergebied is. Bij aanvullend onderzoek waarbij wordt vastgesteld welke soorten feitelijk aanwezig zijn en wat ze waar doen, kan blijken dat de situatie anders is dan ingeschat. Het nader onderzoek kan daarom aanleiding zijn om de adviezen uit de quickscan aan te passen. In de tekst van de quickscan wordt gesproken over de westgrens van het erf en niet over een oostzijde. Het vleermuisonderzoek is uitgevoerd volgens het meest recente vleermuisprotocol en voldoet daarmee aan de algemeen geaccepteerde eisen die aan vleermuisonderzoek worden gesteld. Voor de kerkuil, heikikker en rugstreeppad is extra onderzoek uitgevoerd. Er zijn geen redenen om aan te nemen dat andere soorten aanwezig zijn waarvoor extra onderzoek noodzakelijk is.
10. Hoewel de organisatie omtrent de feitelijke inrichting van het openbaar gebied en het wel/ niet onderbrengen ervan in een VVE ruimtelijk niet relevant is wordt gemeld dat hierover van gemeentewege afspraken zijn gemaakt met de ontwikkelaar. Deze afspraken zijn privaatrechtelijk van aard. De inhoud van deze anterieure overeenkomst is vertrouwelijk en wordt niet openbaar gemaakt.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Aanvullende FF onderzoeken toevoegen aan bestemmingsplan. Second opinion verkeersonderzoek toevoegen. Aangepaste kaart drinkwaterwinning/ boringsvrije zone toevoegen. Beoordeling MooiSticht van de planvorming toevoegen.

Zienswijze 5 – d.d. 27 januari 2024, binnengekomen 27 januari 2024

Samenvatting

1. Reclamant ziet geen aanpassingen aan de toegangsweg. Verkeerssituatie moet niet onveilig worden. Zorg over inschijnende koplampen.
2. Vraag om realisatie van een brug ten behoeve van een goede ontsluiting van het plangebied.

Reactie

1. Hoewel de toegangsweg het Dorp tot het plangebied formeel geen onderdeel uitmaakt van het plangebied vormt het uiteraard wel een belangrijk onderdeel van het plan vanuit het oogpunt van de verkeersafwikkeling. Zowel het primaire als het secundaire verkeersonderzoek toont aan dat zowel in de huidige als de toekomstige situatie sprake is van een verkeersveilige situatie. Het Dorp kan een toename in verkeersintensiteit als gevolg van het plan dragen. Toch is van gemeentewege bedacht het Dorp vanaf de brug bij De Lansing tot aan de entree van het plangebied in te richten enkel ten behoeve van de ontsluiting van het plangebied en de woningen die

hiertussen gelegen zijn. Hiertoe zal een verkeersbesluit genomen worden waarbij dit deel van het Dorp niet toegankelijk is voor autoverkeer vanuit westelijke richting. Hiervoor hoeft het planologisch regime echter niet te worden aangepast. Met de gekozen ontsluitingsstructuur zal de toegang tot het plangebied hoofdzakelijk gebruikt worden door (toekomstige) bewoners. Van sluipverkeer zal geen sprake zijn. Gelet hierop zal het aantal verkeersbewegingen relatief beperkt blijven en leidt dit niet tot een situatie waarbij geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

2. Hoewel het realiseren van een brug tegenover de entree van het plangebied is overwogen in het kader van de verkeersafwikkeling blijkt uit de verkeerskundige onderzoeken dat een ontsluiting via het bestaande het Dorp over voldoende capaciteit beschikt om de toename in verkeersintensiteit aan te kunnen. Een brug is hiermee overbodig.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

In de toelichting vermelden dat er langs het Dorp een verkeersbesluit volgt waardoor het plangebied vanuit de westelijke zijde van het Dorp noord niet toegankelijk wordt met auto's. Second opinion verkeersonderzoek toevoegen.

Zienswijze 6 – binnengekomen 31 januari 2024

Samenvatting

1. De in de toelichting vermelde richtafstand van het rietdekkersbedrijf klopt niet.
2. Reclamant uit zorgen over mogelijke schade als gevolg van trillingen aan (niet onderheide) woningen afkomstig van het bouwverkeer tijdens de bouwfase.
3. Een brug ter ontsluiting van het plangebied is een beter alternatief en komt de verkeersafwikkeling ten goede ten opzichte van ontsluiting via het bestaande het Dorp.

Reactie

1. Korteidshalve wordt verwezen naar de beantwoording onder punt 2 van zienswijze 1.
2. Korteidshalve wordt verwezen naar de beantwoording onder punt 6 van zienswijze 1.
3. Korteidshalve wordt verwezen naar de beantwoording onder punt 2 van zienswijze 5.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Aanpassen toelichting m.b.t. de richtafstand van het rietdekkersbedrijf.
Toevoegen second opinion verkeersonderzoek.

Zienswijze 7 – d.d. 30 januari 2024, binnengekomen 31 januari 2024

Samenvatting

1. Door reclamant is in het verleden een verzoek ingediend ten behoeve van aanpassing van het planologisch regime. De wens om een deel van de agrarische bestemming te herbestemmen naar de bestemming Maatschappelijk is echter niet meegenomen in onderhavige planvorming.
2. In tegenstelling tot de gewenste uitbreiding is de bestemming Maatschappelijk in het zuiden wel verder doorgetrokken. Er is een bouwvlak opgenomen van 100m². Dit zou niet corresponderen met het aantal vierkante meters van het gebouw op deze locatie.
3. Aanvullend ziet men graag de mogelijkheid tot het vestigen van een begraafplaats.

Reactie

1. Het verzoek is bekend. Van gemeentewege wordt geen significant ruimtelijk bezwaar gezien betreffende gronden te herbestemmen naar Maatschappelijk. Enkel de bestemming Agrarisch wordt omgezet naar Maatschappelijk en er worden geen bouwvlakken of nadere aanduidingen toegevoegd. De bestemmingswijziging laat niet bij recht toelaat dat de begraafplaats (punt 3) zonder meer kan worden uitgebreid. De huidige begraafplaats kent nu een nadere aanduiding 'begraafplaats' immers. Die uitbreiding zal later, wanneer het zich aandient, alsnog via een verzoek beoordeeld moeten worden.
2. In de zone aan de oostzijde is er bewust voor gekozen om het bestemmingsplan aan te laten sluiten op het bestemmingsplan "kernen Benschop", in de zuidoost hoek zou anders een stukje bestemming overblijven in het bestemmingsplan "landelijk gebied". Hoewel er een gebouw aanwezig is op die plek is de bestemming nu "agrarisch" zonder bouwvlak. In het bestemmingsplan "woningbouwlocatie Zeldenrust" is het gebouw geformaliseerd en heeft het gebouw de bestemming "maatschappelijk" gekregen, tevens is het bestaande gebouw voorzien van een bouwvlak.
3. In het kader van onderhavige planontwikkeling is (de ruimtelijke impact van) het vestigen van een begraafplaats ter plaatse niet beoordeeld. Dit betekent niet dat het geen aanvaardbare ontwikkeling betreft. Het verzoek zou los van onderhavig plan ingediend kunnen worden waarna het op zijn eigen merites beoordeeld wordt. Zie verder reactie onder punt 1.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Bestemming Agrarisch omzetten naar bestemming Maatschappelijk.

Zienswijze 8 – d.d. 8 december 2024, binnengekomen 8 januari 2024

Samenvatting

1. Reclamant doet een appèl op de politiek christelijke identiteit van de verantwoordelijk wethouder. Geeft aan het vertrouwen in de politiek te

hebben verloren mede door het besluit van de CU-SGP voor onderhavig plan te stemmen.

Reactie

1. Zienswijze is ruimtelijk niet relevant.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Geen.

Zienswijze 9 Provincie Utrecht – binnengekomen 29 januari 2024

Samenvatting

1. Reclamant geeft ter overweging mee regels op te nemen die verplichten tot aanleg en instandhouding van seniorenwoningen, levensloopbestendige woningen en de duurzame instandhouding van het monumentale pand.
2. De planregels voorzien weliswaar in de voorwaardelijke verplichting dat de omgevingsvergunning voor het bouwen pas kan worden verleend nadat het agrarische bedrijf haar activiteiten heeft beëindigd maar voorziet niet in de verplichte sloop van de agrarische opstallen. Verzoek om de planregels hierop aan te vullen.
3. De mogelijkheid tot realisatie van vergunning vrije bouwwerken dient aan de randen van het plangebied voorkomen te worden middels het opnemen van een Groenbestemming teneinde aan de kwaliteiten als openheid en overgang naar het landelijk gebied, eigen aan een kernrandzone, tegemoet te komen.

Reactie

1. Dit wordt ondervangen middels privaatrechtelijke afspraken die van gemeentewege zijn gemaakt met de ontwikkelaar. De afspraken zijn verankerd in een anterieure overeenkomst en zijn ook van toepassing op een eventuele rechtsopvolger van de huidige ontwikkelaar. Het monumentale pand is een rijksmonument en kent derhalve een beschermde status.
2. Terechte opmerking. De bedoelde agrarische opstallen maken geen onderdeel uit van het toekomstige ensemble aan bebouwing, zie bijvoorbeeld ook het beeldkwaliteitsplan. Zodoende is de sloop essentieel voor realisatie van het ontwerp.
3. Terecht punt. Omwille van een goede overgang naar het landelijk gebied zou een kwaliteit als 'openheid' geborgd moet zijn en zouden vergunning vrije bouwwerken niet mogelijk moeten zijn aan de randen van het plangebied. Onderhavig bestemmingsplan voorziet hierin als volgt: een deel van de tuin heeft de bestemming Water gekregen ondanks de omstandigheid dat daar feitelijk geen sprake is van water maar van vaste grond als onderdeel van de tuin. (De bestemming Water laat o.a. oevers, bermen, natuur en landschapselementen toe waarmee het strookt met de beoogde situatie). Dat deel van de tuin heeft dus geen Groenbestemming maar wel een andere bestemming (namelijk Water) dan Wonen waarmee vergunningsvrije bouwwerken

worden uitgesloten. In de woonbestemming, vlak achter de woning, blijft het wel mogelijk vergunningsvrij iets te bouwen. Het belemmert daar, gelet op de geringe afstand tot het hoofdgebouw, de gewenste openheid en overgang naar het landelijk gebied niet. Wel is het binnen de bestemming Water mogelijk een bouwhoogte van 2 meter te hanteren voor erf- en terreinafscheidingen en 3 meter voor overige bouwwerken geen gebouwen zijnde. Bij nader inzien staat ook dit haaks op de beoogde openheid en overgang naar het landelijk gebied. Dit wordt aangepast naar een bouwhoogte voor maximaal 1 meter. Voor wat betreft de beeldkwaliteit wordt de toepassing van natuurlijke materialen voorgeschreven.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Aanpassen van de voorwaardelijke verplichting (artikel 8.4.4) waarbij de verplichte sloop van agrarische opstallen wordt zeker gesteld doordat omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen slechts mag plaatsvinden na de sloop van de agrarische opstallen. Aanpassen bouwregels t.b.v. erf- en terreinafscheidingen en bouwwerken geen gebouwen zijnde in de bestemming Water. Aanpassen beeldkwaliteitsplan. Voorschrijven toepassen van natuurlijke materialen in de bestemming Water.

Zienswijze 10 – d.d. 24 januari 2024, binnengekomen 25 januari 2024

Samenvatting

1. Verzoek om het bestemmingsplan niet vast te stellen vanwege conflicterende belangen uit de IOV van de provincie Utrecht met:
 - Artikel 9.2 verstedelijkingsverbod landelijk gebied;
 - Artikel 9.8 instructieregel kernrandzone;
 - Artikel 9.12 instructieregel eenmalige toevoeging 50 woningen;
2. Strijd met het ganzenrustgebied.
3. In verband met de instructieregel stiltegebied rijst de vraag of de 30 km/u zone voldoende geborgd is in het bestemmingsplan.
4. Gewezen wordt op de instructieregel aardkundige waarden. De aardkundige waarden worden volgens reclamant weggeredeneerd in het bestemmingsplan en worden verstoord door de werkzaamheden ten behoeve van de realisatie van onderhavig plan.
5. Gewezen wordt op de instructieregel bereikbaarheid. Meer in het bijzonder bestaat twijfel over de verkeersveiligheid als gevolg van het plan.
6. Gevraagd wordt of er nader onderzoek uitgevoerd is naar de aanwezigheid van beschermde dier- en plantensoorten in het kader van de Wet natuurbescherming.

Reactie

1. Weliswaar geldt buiten de contour het verstedelijkingsverbod. Echter dient artikel 9.2 in dezen in samenhang gelezen te worden met artikel 9.8. Laatstgenoemd artikel betreft een uitzonderingsbepaling. Onder voorwaarden is het mogelijk het verstedelijkingsverbod te doorbreken in geval er sprake is van een plan in een kernrandzone en er aan de

door het gezag dat bevoegd is eisen en randvoorwaarden te stellen aan de doorbreking hiervan (de provincie) tegemoet te komen. Van zo'n plan is in onderhavig geval sprake. De wettelijk vooroverlegreactie van de provincie en de door haar ingediende zienswijze benadrukt dit ook. De provincie kan namelijk instemmen met het plan, na het stellen van nadere voorwaarden. Ten onrechte wordt in dit verband de instructieregel i.v.m. de eenmalige toevoeging van 50 woningen genoemd. Deze regel is namelijk niet meer van toepassing op onderhavig plan. Zie ook de beantwoording van zienswijze 3 reactie 3.

2. Hiervan is geen sprake gelezen de reacties van de provincie op de planvorming die nogmaals wordt benadrukt in de zienswijze van de provincie. Citaat uit zienswijze: *"Een belangrijk onderdeel van ons overleg had betrekking op het feit dat de ontwikkeling is gelegen in het gebied dat in de IOV is aangewezen als Ganzenrustgebied. In onze vooroverlegreactiebrief van 14 november 2023 hebben wij u reeds laten weten dat wij ons konden vinden in de nadere onderbouwing die u ons over dat onderwerp heeft toegezonden en geconcludeerd dat de ontwikkeling op dat onderdeel passend is in het provinciale beleid. De wijzigingen die sindsdien in het ontwerpbestemmingsplan zijn aangebracht geven ons geen aanleiding om ons standpunt daarin te wijzigen."* Voor de goede orde: met deze nadere onderbouwing wordt bijlage 11, het addendum bij het memo ganzenrustgebied bedoeld, dat reeds onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan. Kortheidshalve wordt hiernaar verwezen.
3. In een bestemmingsplan worden niet in directe zin snelheidsregimes bepaald voor wegen. De maximumsnelheid zal straks onderdeel zijn van een te nemen verkeersbesluit voor de te ontwikkelen woonwijk. Aannemelijk is dat het gebied zal worden aangemerkt als woonerf waar een maximumsnelheid van 15km/u van toepassing is.
4. Citaat uit de toelichting: *"de gebiedsaanduiding 'overige zone - aardkundige waarden' kan naar aanleiding van het archeologisch onderzoek vervallen. In het plangebied bevindt zich de stroomrug van Blokland - Snelrewaard. Gezien de relatieve top van de oeverafzettingen zijn deze verstoord door reeds uitgevoerde bouwwerkzaamheden en egalisatie op het erf en mogelijk ook door de aanwezige sloten. Langs de oostelijke rand is de aardkundige waarde aangetast door de aanwezige weg, heg en boomgaard en de daarmee samenhangende ophoging of egalisatie."* Opgemerkt dient te worden dat de provincie optreedt als bevoegd gezag ter bescherming van de aardkundige waarden. Aangezien het plan voor groot deel een herontwikkeling betreft worden de aardkundige waarden niet verstoord.
5. Ook hier geldt dat de provincie geen zienswijze heeft ingediend m.b.t. handhaving van deze instructieregel. Voor wat betreft zaken als verkeerstoename en verkeersveiligheid wordt kortheidshalve verwezen naar het verkeersonderzoek (zowel het primaire onderzoek als de second opinion) dat aan dit bestemmingsplan ten grondslag ligt.
6. Gewezen wordt op de reeds uitgevoerde quickscan en update hiervan in het kader van de Wet natuurbescherming die onderdeel uitmaakt

van het plan. Daarnaast is nader onderzoek uitgevoerd naar de rugstreeppad, de heikikker en de kerkuil. Als gevolg daarvan is een omgevingsvergunning aangevraagd bij de provincie voor een flora en fauna activiteit.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Toevoegen second opinion verkeersonderzoek en als gevolg hiervan aanpassen verkeersparagraaf in de toelichting. Toevoegen nadere onderzoeken rugstreeppad, heikikker en kerkuil. In de toelichting conclusies en maatregelen als gevolg van deze onderzoeken benoemen.

Zienswijze 11 Vitens – d.d. 29 januari 2024, binnengekomen 1 februari 2024

Samenvatting

1. Het aspect drinkwater, grondwaterbescherming en de begrenzing van de boringsvrije zone Benschop is onvoldoende en onjuist overgenomen in het bestemmingsplan.

Reactie

1. Terecht punt. De regels, verbeelding en de toelichting zullen worden aangepast naar aanleiding van deze zienswijze.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Zie onder "reactie".

Zienswijze 12 – d.d. 29 januari 2024, binnengekomen 30 januari 2024

Samenvatting

1. Wijziging van de oorspronkelijke plannen. De ontwikkeling was in eerste instantie geënt op renovatie van het monument en de bouw van enkele woningen. Naarmate het plan vorderde is de omvang toegenomen tot wat het nu is. Met name het bouwen buiten het stedelijk gebied leidt tot verlies van het open cultuurhistorische landschap waarmee het karakter van Benschop als lintdorp en het open landschap verdwijnt.
2. Bebouwing buiten stedelijk niet toegestaan. Op grond van artikel 9.2 IOV (provincie) geldt een verstedelijkingsverbod.
3. Afwijkingsgrond op basis van artikel 9.8 IOV (provincie) is ongegrond. De invulling van een kernrandzone moet vooraf opgenomen zijn in een integrale visie. De kwaliteit van kernrandzones kan alleen vergroot worden met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Reactie

1. Er is sprake van een oorspronkelijk plan van 67 woningen dat inmiddels is teruggebracht naar 42 woningen. De omvang van het plan is juist afgenomen. Vanaf de eerste ideeën over de planvorming is er overigens een ateliergroep opgericht in het kader van het betrekken

van de omgeving bij de planvorming. Reclamant was bij deze ateliergroep betrokken en kon zodoende van voorgaande op de hoogte zijn. Opgemerkt dient dat bij de planvorming en de totstandkoming van een bestemmingsplan de wetgever de gemeente beleidsvrijheid toekent om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de gemeente uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. In die belangenafweging prevaleert met betrekking tot onderhavig plan het belang van de woningbouwopgave. Zowel de kwalitatieve als kwantitatieve woningbouwopgave is urgent, er is sprake van een tekort aan woningen. Dit wordt ook benadrukt in de onlangs vastgestelde (4 juni 2024) woonzorgvisie. De onlangs gehouden informatie avond van 4 september 2024 bewees andermaal de urgentie waar inwoners van de gemeente Lopik in grote getalen hun interesse in de beoogde woningen toonden.

2. De gemeente ziet mogelijkheid een deel van die opgave te laten landen in onderhavig plangebied. Bij de ontwikkeling van een gebied ten behoeve van woningbouw (of welke ontwikkeling dan ook) gaat het er vervolgens om alle ruimtelijk relevante belangen te betrekken in het planvormingsproces. In dit geval spelen de landschappelijke kwaliteiten van het open gebied en de overgang van stedelijk naar landelijk gebied een voorname rol. Om die belangen juist te wegen zijn ruimtelijke kaders opgesteld die rand voorwaardelijk zijn voor wat betreft de vraag onder welke condities een ruimtelijke invulling als aanvaardbaar wordt geacht. Het toepasbare ruimtelijke kader in dit verband is o.a. het kernrandzone artikel uit het provinciaal ruimtelijk beleid. De provincie is het bevoegd gezag als het gaat om het beoordelen of een ruimtelijke ontwikkeling in een gebied waarvoor het kernrandzone artikel geldt op de juiste manier wordt toegepast. Citaat provincie: *"In artikel 9.8 IOV is bepaald dat in de Kernrandzone wel verstedelijking is toegestaan als daarmee de ruimtelijke kwaliteit van de kernrand wordt versterkt. Op basis daarvan is een aangepast stedenbouwkundig ontwerp opgesteld dat op 21 juni 2023 aan ons is voorgelegd. Wij hebben op 27 juli 2023 bij u aangegeven dat naar ons inzicht de balans tussen verstedelijking en kwaliteitsversterking voldoende is om het artikel kernrandzones te kunnen toepassen."*
3. Op zichzelf is het een juiste constatering dat voor het gebied buiten de contour een verstedelijkingsverbod geldt. Echter kan dit verbod worden doorbroken wanneer juiste toepassing wordt gegeven aan het kernrandzone artikel dat ook geldt voor onderhavig gebied. De ruimtelijke invulling van het gebied als verankerd in onderhavig bestemmingsplan geeft, zie ook het vorige punt, ook volgens de provincie, blijk van de juiste kwaliteitsversterking waarmee de ruimtelijke kwaliteit van de kernrand van Benschop wordt versterkt.
4. Hoewel de beoordeling van de juiste toepassing van artikel 9.8 primair een taak is van de provincie, en deze aangegeven heeft met de planvorming te kunnen instemmen, wordt in het betreffende artikel het volgende gemeld. Citaat: *"Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Kernrandzone kan ten behoeve van het versterken van de ruimtelijke kwaliteit bestemmingen en regels bevatten die verstedelijking toestaan, mits voldaan is aan de volgende*

voorwaarden:” ...en: “De motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt op welk gebied deze toepassing betrekking heeft en dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan. De onderbouwing bevat ook een beschrijving van de in het plangebied voorkomende ruimtelijke kwaliteit en de wijze waarop met het versterken daarvan is omgegaan.” Er wordt aldus niet gesproken van een vooraf gestelde integrale visie. De toelichting van onderhavig bestemmingsplan vormt de ruimtelijke onderbouwing van de met het plan beoogde ontwikkeling. Er wordt ingegaan op het doel van het bestemmingsplan, het relevante beleid, en op de vraag in hoeverre met het plan rekening is gehouden met de kernrandzone.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Geen.

Zienswijze 13 – binnengekomen 31 januari 2024

Samenvatting

1. Reclamant vraagt aandacht voor het plan vanwege doorstroming, tekort aan huurwoningen en de opgave ten aanzien van de vergrijzing. Woningbouw is noodzakelijk.

Reactie

1. De zienswijze geeft weer waarom onderhavige ontwikkeling noodzakelijk is en het belang van woningbouw prevaleert.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Geen.

Staat van (ambtshalve) wijzigingen

Wijzigingen

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

1. Toelichting: in verband met het aspect bedrijven en milieuzonering wordt het gebied i.p.v. ‘rustige woonwijk’ getypeerd als ‘gemengd gebied’. Ten gevolge hiervan geldt als richtafstand van het rietdekkersbedrijf een afstand van 10 meter.
2. Bijlagen: rapportages heikikker, rugstreeppad en niet voorkomen van verblijfplaatsen jaarrond beschermde soorten (kerkuil) wordt toegevoegd. De toelichting wordt naar aanleiding van deze aanvullingen aangepast door de conclusies te vermelden en de eventueel benodigde vervolgacties en maatregelen te benoemen.
3. Bijlagen: toevoegen second opinion Goudappel i.v.m. verkeersonderzoek. De verkeersparagraaf uit de toelichting wordt aangepast (noemen second opinion).

4. Toelichting: in de verkeersparagraaf toevoegen dat het college voornemens is vanaf de brug bij het Dorp (niet bij De Lansing) aan het Dorp noord in westelijke richting een verkeersbesluit te nemen zodat het plangebied voor auto's niet toegankelijk is vanaf die zijde.
5. De bouwregels in de bestemming Water worden zodanig aangepast dat voor zowel erf- als terreinafscheidingen en bouwwerken geen gebouwen zijnde een maximale bouwhoogte van 1 meter geldt. In het beeldkwaliteitsplan wordt de toepassing van natuurlijke materialen voorgeschreven.
6. Aanpassen artikel 8.4.4 voorwaardelijke verplichting. Toevoegen dat ook de sloop van de agrarische opstallen gegarandeerd is voordat omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen verleend wordt.
7. Aanpassen regels, toelichting en verbeelding in verband met het aspect drinkwater, grondwaterbescherming en begrenzing van de boringsvrije zone. Zie ook 1^{ste} wijziging Omgevingsverordening provincie Utrecht.
8. Betrokkenheid MooiSticht en haar instemming met de planvorming toevoegen.
9. Bestemming Agrarisch (zie verzoek onder zienswijze 7) omzetten naar bestemming Maatschappelijk. Zonder bouwvlakken en/ of nadere aanduiding. Regeling van algemene strekking houden.
10. Bijzondere regeling opnemen voor bestaand bijgebouw op grond van de kerk: bij sloop en herbouw verplicht bodemonderzoek (i.v.m. asbest).