



GEMEENTE
LOPIK

Nota van beantwoording inspraak- en vooroverlegreacties.

Bestemmingsplan “Uitweg 5”. Voorontwerp.

Gemeente Lopik
Behoort bij collegebesluit 12.19029, d.d. 8 januari 2013

Toelichting op de nota van beantwoording inspraak- en overlegreacties Voorontwerp bestemmingsplan Uitweg 5

Op 10 oktober 2012 is het voorontwerp bestemmingsplan Uitweg 5 voor inspraak ter inzage gelegd. Het plan heeft in het gemeentehuis van Lopik ter inzage gelegen en was te vinden op de gemeentelijke website. Daarnaast is het voorontwerp toegezonden aan de wettelijke overleginstanties, zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Als overlegpartners zijn de Provincie Utrecht, het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, Stedin en de Gasunie geïnformeerd.

De inspraakprocedure, 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 drie inspraakreacties ontvangen. Ook hebben drie overleginstanties, te weten Provincie Utrecht, Gasunie en Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan.

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

Naast de overleg- en inspraakreacties zijn er ook naar aanleiding van ambtshalve aanvullingen, wijzigingen aangebracht aan het voorontwerp bestemmingsplan. Alle wijzigingen worden in de Staat van Wijzigingen besproken.

Met de beantwoording van de inspraak- en overlegreacties en wordt de fase van het voorontwerp afgesloten. De wijzigingen van het bestemmingsplan die uit de inspraak- en vooroverlegreacties en de ambtshalve wijzigingen voortkomen, dienen te worden doorgevoerd in het ontwerp bestemmingsplan waarmee de bestemmingsplanprocedure formeel zal worden gestart.

OVERLEGREACTIES

	Reactie	Beantwoording	Conclusie
1.	<p>Provincie Utrecht, 10-10-2012 (brief)</p> <p>Het voorontwerp bestemmingsplan is niet strijdig met provinciale belangen zoals genoemd in de "Provinciale Ruimtelijke Verordening" en de "Beleidslijn nieuwe Wro".</p>	De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.	Geen wijzigingen in het bestemmingsplan noodzakelijk.
2.	<p>Reactie Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden 13-10-12 (brief)</p> <p>Het Hoogheemraadschap adviseert positief over het plan. Het plan voldoet namelijk aan de belangrijkste minimale voorwaarden: "het handstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan.</p> <p>Het Hoogheemraadschap verzoekt de bouwregels voor "Waterstaat-waterkering" en "Wonen" met elkaar in overeenstemming te brengen.</p>	De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. Het tekstvoorstel wordt in de toelichting overgenomen.	De vooroverlegreactie leidt tot het wijzigen van de regels van het bestemmingsplan.
3.	<p>Reactie Gasunie 09-10-2012 (mail)</p> <p>De Gasunie deelt mee geen opmerkingen te hebben.</p>	De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.	Geen wijzigingen in het bestemmingsplan noodzakelijk.

INSPRAAKREACTIES

	Inspraakreactie	Beantwoording	Conclusie
1.	<p>01-10-2012 (brief)</p> <p># is woonachtig op het perceel Uitweg 11 en dient een inspraakreactie in omdat hij zich zorgen maakt over mogelijke schade aan zijn woning en schuur als gevolg van heiverkzaamheden op het perceel Uitweg 5.</p> <p>Daarnaast vreesde de heer Blok geluidsoverlast gedurende de bouwwerkzaamheden.</p>	<p>De bezwaren van # maken geen onderdeel uit van de afweging of het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Het gaat hier immers over schade of overlast als gevolg van bouwwerkzaamheden.</p> <p>Naar aanleiding van de inspraakreactie heeft de initiatiefnemer aangegeven een 0-opname te willen doen van alle, in de invloedssfeer van het plangebied, liggende onroerend goederen van omwonenden. Aan de hand van deze 0-opname kan achteraf vastgesteld worden of er sprake is van schade. De initiatiefnemer heeft ook aangegeven gebruik te zullen maken van trillingsvrije methoden voor het onderheien van de nieuwe woningen. Hierdoor wordt de kans op schade door bouwwerkzaamheden beperkt.</p> <p>Voor wat betreft mogelijke geluidsoverlast kunnen wij uitsluitend een beroep doen op de initiatiefnemer om, in overleg met een toekomstige aannemer, afspraken te maken om zoveel overlast te voorkomen.</p>	<p>De vooroverlegreactie leidt niet tot het wijzigen van het bestemmingsplan.</p>
2.	<p>14-10-2012 (brief)</p> <p># is woonachtig op het perceel Uitweg 9 en richt zich in de inspraakreactie op de vermindering van privacy en het uitzicht. Daarnaast vreesde de familie Den Oudsten voor waardevermindering van de eigen woning.</p>	<p><i>Uitzicht</i></p> <p>Het plangebied is gelegen binnen de "rode contour" en wordt daardoor in planologische zin tot het stedelijk gebied gerekend. Het gemeentelijk en provinciaal ruimtelijk beleid richt zich binnen deze contour op het bereiken van de verstedelijkingsambities. Het benutten van dergelijke inbreidingslocaties binnen de rode contour biedt mogelijkheden voor een toename van de woningvoorraad, waardoor problemen voor de leefbaarheid van kernen of (groepen van) de plaatselijke bevolking worden voorkomen. Binnen de te bebouwen contour kan dus een zekere mate van verdichting optreden. Hierdoor kunnen bepaalde zichtlijnen (uitzicht) beperkt worden. De gemeente Lopik is van oordeel dat het zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de afstand van circa 12 meter tussen de nieuwe vrijstaande woning en de woning op het perceel Uitweg 9, passend is binnen de bestaande omgeving, aangezien blijkens de kadastrale situatie, deze afstand niet afwijkt van de in de omgeving gangbare afstanden tussen woningen. Naar ons oordeel kan derhalve niet gesproken worden van een situatie die tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat zal leiden. Daarbij heeft de gemeente Lopik in overweging genomen dat uit vaste jurisprudentie blijkt dat uit een bestaand uitzicht geen blijvende rechten kunnen worden ontleend.</p>	<p>De vooroverlegreactie leidt niet tot het wijzigen van het bestemmingsplan.</p>

		<p><i>Privacy</i></p> <p>Het voorontwerpbestemmingsplan voorziet (ondermeer) in de bouw van één vrijstaande woning met een goothoogte van 4 m en een bouwhoogte van 8,5 m. Door deze maximale goot- en bouwhoogten zal er alleen vanuit een schuin dakvlak, via dakramen en dakkapellen, zicht zijn op het perceel Uitweg 9. Het voorlopig ontwerp van de vrijstaande woning voorziet in drie dakramen op zolder en dakkapel bij de badkamer. Zowel de zolder als de badkamer zijn geen verblijfsruimten. Omdat de bewoners van de vrijstaande woning deze ruimten in de praktijk niet langdurig in zullen verblijven is de kans op privacyverlies beperkt. Daarnaast is de vrijstaande woning haaks op de Batuwseweg gepositioneerd. De achtergevel richt zich daardoor niet direct op de woningen Uitweg 5, 9 en 11. Tot slot zal het zicht vanuit de nieuwe vrijstaande woning tot het perceel Uitweg 9 beperkt worden door de bouw van de nieuwe garage op het perceel Uitweg 5 en de bestaande aanbouw aan de achterzijde van de woning op het perceel Uitweg 7.</p> <p>Door de aanwezigheid van het tussenliggende perceel Uitweg 7 is de afstand van de nieuwe vrijstaande woning van # tot het plangebied en daarmee de nieuwe vrijstaande woning circa 12 meter. De ruime afstand tot de vrijstaande woning, de maximale bouw- en goothoogten, de positionering van de vrijstaande woning en de bouw van een nieuwe garage zorgen er voor dat de privacy voldoende gewaarborgd blijft.</p> <p><i>Planschade</i></p> <p>Mocht # denken aanspraak te maken op een vergoeding tot kosten planschade dan kan men, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, daartoe een verzoek indienen. De gemeente Lopik zal dit verzoek afhandelen conform de daarvoor geldende "procedureverordening".</p>	
	<p>Insprakereactie</p>		<p>Conclusie</p>
<p>3.</p>	<p>19-11-2012 (brief)</p> <p># is woonachtig op het perceel Batuwseweg 12 en heeft in inspraakreactie ingediend omdat wordt gevreesd voor schade als gevolg van bouwwerkzaamheden en vermindering van bezonning van zijn perceel.</p>	<p>Ook een deel van de bezwaren van # maken geen onderdeel uit van de afweging of het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Het gaat hier immers over schade als gevolg van bouwwerkzaamheden.</p> <p>Naar aanleiding van de inspraakreactie heeft de initiatiefnemer aangegeven een 0-opname te willen doen van alle, in de invloedssfeer van het plangebied, liggende onroerend goederen van omwonenden. Aan de hand van deze 0-opname kan achteraf vastgesteld worden of er sprake is van schade. De initiatiefnemer heeft ook aangegeven gebruik te zullen maken van trillingsvrije methoden voor het onderneemen van de nieuwe woningen. Hierdoor wordt de kans op schade door bouwwerkzaamheden beperkt.</p>	<p>De vooroverlegreactie leidt niet tot het wijzigen van het bestemmingsplan.</p>

		<p>De nieuwe vrijstaande woning met een maximale bouwhoogte van 8,5 m is gesitueerd op een afstand van circa 10 m tot het perceel van het perceel Batuwseweg 12. De achtertuin van het perceel Batuwseweg 12 is georiënteerd in zuidelijke richting. Rekening houdend met deze oriëntatie, de zonopkomst in het oosten, de aanwezige bebouwing op het perceel Batuwseweg 12 en daar direct aansluitend, de positionering van de nieuwe vrijstaande woning en de afstand van 10 meter tussen de nieuwe vrijstaande woning en het perceel Batuwseweg mag aangenomen worden dat het effect op de bezonning nihil danwel niet aanwezig is.</p>	
--	--	--	--

Bijlage I: Ingekomen vooroverlegreacties

Bijlage II: Ingekomen inspraakreacties

Fysieke leefomgeving

Archimedeslaan 6
Postbus 80300
3508 TH Utrecht

Tel. 030-2589111

www.provincie-utrecht.nl

Gemeente Lopik
Postbus 50
3410 CB LOPIK

Datum	10 oktober 2012	Team	GRO
Zaaknummer	Z-GRO_VBP-2012-3844	Referentie	G.A de Mello
Briefnummer	80C56E7F	Doorkiesnummer	030-2583732
Uw e-mail van	2 oktober 2012	Faxnummer	030-258 3139
Uw nummer	-	E-mailadres	Gilbert.de.Mello@Provincie-Utrecht.nl
Bijlage(n)	-	Onderwerp	Reactie voorontwerpbestemmingsplan Uitweg 5, Uitweg

Geacht college,

Op 2 oktober 2012 heeft u ons laten weten dat het voorontwerpbestemmingsplan "Uitweg 5, Uitweg" ter inzage ligt. U heeft ons daarbij verzocht om u te laten weten of wij op- en/of aanmerkingen hebben op dit voorontwerpbestemmingsplan.

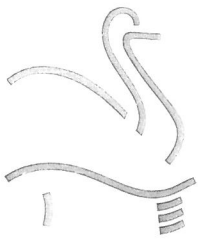
Ik heb kunnen concluderen dat dit bestemmingsplan niet strijdig is met de provinciale ruimtelijke belangen zoals wij deze hebben opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Verordening en de Beleidslijn nieuwe Wro.

Ik vertrouw er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

ir. M.J. Scheepstra
Teamleider Gemeentelijke Ruimtelijke Ontwikkeling


Deze brief is automatisch gegenereerd en daarom niet ondertekend



HOOGHEEMRAADSCHAP
DE STICHTSE
RIJNLANDEN

veilige dijken • droge voeten • schoon water

Gemeente Lopik
De heer J. Broeke
Postbus 50
3410 CB LOPIK

 GEMEENTE LOPIK	Ingekomen 12.16720	
	Case nr. 512.02163	
d.d. 13 NOV 2012		
ORG	INW	ROB <input checked="" type="checkbox"/>
	Advies	t.k.n.
B&W		
Burg.		
Raad		

Datum

12 november 2012

Contactpersoon

ir. E.J. van der Werf

Doorkiesnummer

(030) 634 57 81

Uw brief d.d.

2 oktober 2012

Uw kenmerk

Ons kenmerk

591894

Onderwerp

Wateradvies voorontwerpbestemmingsplan Uitweg
5

Bijlage(n)

--

Geachte heer Broeke,

U hebt ons, in het kader van het overleg artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, het voorontwerpbestemmingsplan 'Uitweg 5' gestuurd. In het proces van de watertoets voor ruimtelijke plannen wordt in dit stadium een wateradvies van de waterbeheerder verlangd. In deze brief geven wij u ons advies.

Onze conclusie

Wij adviseren positief over het plan. Het voldoet namelijk aan onze belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan. In het kort gaat het om:

- Sloop en herbouw van bestaande bebouwing binnen de waterstaatswerkzone van de regionale waterkering.

Wateradvies

De woning op de hoek van de Uitweg en de Batuwseweg ligt gedeeltelijk in de waterstaatswerkzone van de regionale waterkering. Een gebouw mag hier alleen gerealiseerd worden wanneer de bestaande fundering niet wordt aangepast. Voor de bouw is een watervergunning van het waterschap vereist.

De bouwregels behorende bij de dubbelbestemming 'Waterstaat-waterkering' (WS-WK) zijn in tegenspraak met de bouwregels behorende bij de bestemming 'Wonen'. Ter plaatse van de dubbelbestemming WS-WK geldt dat alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd, terwijl ter plaatse ook een bouwvlak is ingetekend. Wij vragen u in de bouwregels hier rekening mee te houden, of hier in de toelichting extra aandacht aan te besteden.

Poldermolen 2
Postbus 550
3990 GJ Houten
T (030) 634 57 00
F (030) 634 59 99
post@hdsr.nl

**Tot slot**

Wij gaan ervan uit dat u ons blijft betrekken in het vervolgproces. Tevens verzoeken wij u ons het definitieve bestemmingsplan toe te sturen, op het moment dat u dit heeft vastgesteld. Heeft u nog vragen, dan kunt u contact opnemen met de heer Van der Werf. U bereikt hem via telefoonnummer (030) 634 57 81 of e-mail watertoets@hdsr.nl.

Met vriendelijke groet,
Dijkgraaf en hoogheemraden,
namens hen,

ir. C.J.M. van Vliet
hoofd afdeling Planvorming & Advies

Joost Broeke

Van: Ham van der L.J. [L.J.van.der.Ham@gasunie.nl]**Verzonden:** dinsdag 9 oktober 2012 11:35**Aan:** Joost Broeke**Onderwerp:** RE: Vooroverleg Artikel 3.1.1. Bro bestemmingsplan Uitweg 5, Uitweg (gemeente Lopik)

Geacht college, geachte heer Broeke,

Bij e-mailbericht van 2 oktober 2012 heeft Gasunie, namens u, het bovengenoemd voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Bro, ontvangen. Het voornoemde plan is door ons getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor onze aardgastransportleidingen, zoals bepaald in het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Op grond van deze toetsing komen wij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Er vanuit gaande u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

L.J. (Lènant-jan) van der Ham
Medewerker Juridische Zaken

E: l.j.van.der.ham@gasunie.nl

T: (0182) 62 33 60

I: www.gasunie.nl

N.V. Nederlandse Gasunie

Postbus 19
9700 MA Groningen
Concourslaan 17



 Denk alstublieft aan het milieu voordat u deze e-mail print.

Van: Joost Broeke [mailto:Joost.Broeke@lopik.nl]**Verzonden:** dinsdag 2 oktober 2012 14:37**Aan:** theo.oostendorp@stedin.net; Alg. Postbus RO_West; watertoets@hdsr.nl; secretariaatGRO@provincie-utrecht.nl; div@vitens.nl**CC:** werf.ej@hdsr.nl; Gilbert.de.Mello@provincie-utrecht.nl**Onderwerp:** Vooroverleg Artikel 3.1.1. Bro bestemmingsplan Uitweg 5, Uitweg (gemeente Lopik)

Geachte heer, mevrouw,

Ter voldoening aan artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening treft u bijgaand de pdfs naar het voorontwerpbestemmingsplan "Uitweg 5 Uitweg" van de de gemeente Lopik aan.

Het bestemmingsplan betreft de herbouw van de bestaande woning op het perceel Uitweg 5 en de nieuwbouw van één woning op het achterliggende deel van het perceel gelegen aan de Batuwseweg. De bestemming ten behoeve van detailhandel zal komen te vervallen en de daarvoor op het perceel aanwezige bebouwing zal gesloopt worden.

Het voorontwerpbestemmingsplan ligt vanaf 10 oktober 2012 tot en met 20 november 2012 voor u ter inzage.

Wij zien uw reactie daarom graag voor het einde van deze termijn tegemoet.

Voor meer informatie over het voorontwerpbestemmingsplan "Uitweg 5" te Uitweg kunt u contact opnemen met de heer J. Broeke op telefoonnummer (0348) 559892.

Met vriendelijke groeten,

Joost Broeke | Medewerker Afdeling Ruimtelijke ontwikkeling en beheer | Gemeente Lopik | Postbus 50 - 3410 CB Lopik | tel. 0348 559 892 | ✉ joost.broeke@lopik.nl

This communication is intended only for use by the addressee. It may contain confidential or privileged information. If you receive this communication unintentionally, please let us know by reply immediately. N.V. Nederlandse Gasunie does not guarantee that the information sent with this E-mail is correct and does not accept any liability for damages related thereto.

Staat van wijzigingen

Inleiding

In de "Staat van wijzigingen" zijn de (ambtshalve) wijzigingen ten opzichte van het voorontwerp-bestemmingsplan opgenomen. De ingekomen inspraakreactie leidt tot de aanpassing van de verbeelding en regels van het bestemmingsplan. De (ambtshalve) wijzigingen hebben betrekking op de toelichting, regels en verbeelding van het bestemmingsplan "Uitweg 5".

Toelichting

<i>Nr.</i>		<i>Wijziging</i>	
1	Regels	De vooroverlegreactie van het Hoogheemraadschap zal opgenomen worden in regels	Vooroverlegreactie