



GEMEENTE
LOPIK

Nota van Zienswijzen

behorend bij het

Bestemmingsplan Cabauw Kolfbaan

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	2
2	Zienswijzen.....	3
2.1	Van Riessen advocaten namens de heer en mevrouw Van Elteren, Kolfbaan 15 te Lopik.....	3
2.2	De heer F.A. van Rossum, De Nobelaerweg 13 te Lopik.....	6
3	Wijzigingen in ontwerpbestemmingsplan.....	7

1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Cabauw Kolfbaan' heeft van 14 december 2016 tot en met 24 januari 2017 voor eenieder in ontwerp ter inzage gelegen. Daarvan is openbare kennisgeving gedaan in de Staatscourant, Het Kontakt en op de gemeentelijke website www.lopik.nl.

Tevens is het ontwerpbestemmingsplan gedurende deze periode digitaal raadpleegbaar geweest op de gemeentelijke website www.lopik.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

De zienswijzen

Gedurende de termijn van zes weken zijn twee zienswijzen ontvangen.

Tevens zijn de overlegpartners in de gelegenheid gesteld om gedurende bovengenoemde termijn van zes weken zienswijzen naar voren te brengen.

De provincie Utrecht heeft bij mail van 15 december 2016, meegedeeld dat het plan geen aanleiding geeft om opmerkingen te plaatsen in het kader van het provinciaal belang. Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft bij mail van 21 december 2016 aangegeven, dat het wateradvies voldoende in het plan is verwerkt. Gasunie Transport services heeft bij mail van 11 januari 2017, medegedeeld dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtst bij gelegen aardgastransportleiding valt en er daardoor geen invloed is op de verdere planontwikkeling.

Ontvankelijkheid

De twee ontvangen zienswijzen zijn verzonden en ontvangen binnen de zienswijzetermijn van zes weken. Deze zijn daarmee ontvankelijk.

In hoofdstuk 2 zijn de naar voren gebrachte zienswijzen samengevat en beantwoord. Indien hieruit wijzigingen voortvloeien, dan zullen deze worden opgenomen in hoofdstuk 3, waarin tevens de ambtshalve wijzigingen zijn opgenomen.

Ambtshalve wijzigingen

De inhoud van het nieuwe bestemmingsplan dient juist te zijn. Op ambtelijk niveau kan mogelijk geconstateerd worden dat in de toelichting, regels of in de verbeelding van het bestemmingsplan enkele aanpassingen of aanvullingen noodzakelijk zijn. Deze hebben betrekking op ondergeschikte tekstuele aanpassingen en verduidelijkingen van het beleid. Door de raad dient daartoe wel uitdrukkelijk een besluit te worden genomen.

2 Zienswijzen

2.1 Van Riessen Advocaten namens de heer en mevrouw Van Elteren, Kolfbaan 15 te Lopik.

Samenvatting zienswijze (verzonden 28 december 2016, ontvangen 29 december 2016)):

1. Locatie/situering
De woningen staan te dicht op het appartementencomplex van belanghebbenden, waardoor er een benauwd geheel van bebouwing ontstaat, wat stedenbouwkundig onwenselijk is en tot een onveilig gevoel leidt. Woningen dienen tegen de grens van de begraafplaats aan te worden gesitueerd.
2. Verlies vrij uitzicht/bouwhoogte
Belanghebbenden hebben ernstige bezwaren tegen realisering van de zes woningen op de nu voorgestelde locatie. Hoewel deze planologisch de bestemming 'wonen' heeft is het feitelijk gebruik altijd 'maatschappelijke doeleinden' geweest. De bebouwingsmogelijkheden zoals nu voorgesteld in het ontwerpbestemmingsplan betekent dat het vrije uitzicht van belanghebbenden vanaf het balkon volledig verdwijnt. Belanghebbenden hebben een voorkeur voor woningen met een bouwhoogte die overeenkomst met de huidige hoogte van de school.
3. Verlies privacy
Een herontwikkeling met woningen zo dicht op het appartementencomplex van cliënten betekent dat hun privacy volledig verdwijnt. Cliënten hebben bij realisatie van dit plan van drie kanten (hun balkon loopt aan drie kanten) inkijk en derhalve geen enkele vorm van privacy meer in hun woning.
4. Parkeerproblematiek
Belanghebbenden zijn van mening dat voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld duidelijk moet zijn dat kan worden voldaan aan de parkeerbehoefte. Uit de onderbouwing bij het plan blijkt onvoldoende dat er rekening is gehouden met het omliggende gebied en de begraafexploitatie.
5. Economische uitvoerbaarheid
Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt niet dat de economische uitvoerbaarheid is geborgd doordat er geen anterieure overeenkomst of exploitatieplan is vastgesteld.
6. Financieel belang gemeente
Belanghebbenden menen dat het aantal geplande woningen nodig zijn om het plan financieel haalbaar te maken. Wanneer de gemeente, als eigenaar van de grond, zelf de woningen zou ontwikkelen dan zou financiële haalbaarheid geen issue zijn en zou kunnen worden volstaan met minder woningen.
7. Belangen geschaad
Belanghebbenden menen dat de herontwikkeling hen eenzijdig onevenredig hard treft en dat pas wanneer er aan hun belangen wordt tegemoet gekomen er sprake kan zijn van het behartigen van een algemeen belang. Zij verzoeken dan ook om het plan aan te passen en een bestemmingsplan vast te stellen waarin ook aan de belangrijkste bezwaren van belanghebbenden tegemoet wordt gekomen.

Antwoord gemeente:

1. Locatie/situering
Bij het bepalen van de bouwvlakken is rekening gehouden met de omliggende percelen. Daarom zijn de grondgebonden woningen op ruim 9 meter van de perceelgrens van het appartementencomplex van belanghebbenden gesitueerd. Zowel de voorzijde van de nieuwe woningen als de H. Jacobuskerk dienen in de nieuwe situatie zowel per voet als met de auto goed bereikbaar te zijn. De ontsluiting van het gebied vindt plaats via een nieuw aan te leggen weg vanaf de Kerklaan. Voorts dient op basis van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering als grootste afstand voor begraafplaatsen tot woningen 10

meter te worden gehanteerd. Het verplaatsen van de woningen in de richting van de begraafplaats zou om die reden niet mogelijk zijn.

2. Verlies vrij uitzicht/bouwhoogte

Het geldende bestemmingsplan Cabauw – Uitbreiding kent een bestemming “Wonen – Uit te werken” voor de planlocatie. Aanvankelijk was hier een woningbouwontwikkeling gepland met alleen gestapelde woningen. Met inachtneming van de uitwerkingsregels kan nu met het vigerende plan een bouwhoogte van 3 bouwlagen worden gerealiseerd. Bij het bepalen van de bouwhoogte in het nieuwe bestemmingsplan ‘Cabauw Kolfbaan’ is nadrukkelijk rekening gehouden met de omliggende percelen en is de bouw- en goothoogte hierop aangepast. In hetgeen belanghebbenden hebben aangevoerd wordt geen aanleiding gezien voor het oordeel dat de grondgebonden woningen en appartementen wat betreft de maximale goot- en bouwhoogten niet zouden passen in de omgeving.

Echter naar aanleiding van de ingediende zienswijze is de ontwikkelaar in gesprek gegaan met belanghebbenden met het voorstel de hoogte van de grondgebonden woningen zodanig aan te passen dat belanghebbenden hun uitzicht over de woningen heen behouden.

3. Verlies privacy

Aan een strook grond van 9 meter diep die grenst aan het appartementencomplex van belanghebbenden is de bestemming "Wonen" zonder bouwvlak toegekend. Dit betekent dat op die gronden geen hoofdgebouw kan worden gerealiseerd, maar enkel bijbehorende bouwwerken. Aan een strook grond van 26 meter diep die grenst aan de zuidkant van het appartementencomplex van belanghebbenden is de bestemming "Groen" toegekend. Van een onevenredige beperking van de privacy als gevolg van uitzicht vanaf de tweede verdieping van de grondgebonden woningen (op circa 5 meter kijkhoogte) op het balkon van inspreker is naar onze mening geen sprake. Zeker gelet op het feit dat de onderkant van het balkon van inspreker op een hoogte van circa 6 meter begint kan van inkijk van bovenaf geen sprake zijn.

Van een onevenredige beperking van de privacy als gevolg van uitzicht vanaf de tweede verdieping van de nieuwe appartementen (op circa 5 meter kijkhoogte) op het balkon van inspreker is nog minder sprake vanwege de afstand van 26 meter.

In hetgeen inspreker heeft aangevoerd wordt geen aanleiding gezien voor het oordeel dat het plan leidt tot een onevenredige aantasting van de privacy van inspreker.

4. Parkeerproblematiek

In de toelichting van het plan wordt in de paragraaf Parkeren aangegeven dat voor de woningbouw de parkeernorm wordt aangehouden uit het CROW/ASVV 2012. Hier valt ook te lezen dat de hieruit naar voren gekomen parkeerbehoefte wordt gerealiseerd door de aanleg van totaal 35 nieuwe parkeerplaatsen. Vervolgens zal er bij de uitwerking van de bouwplannen moeten worden aangetoond dat kan worden voldaan aan voldoende parkeergelegenheid. In de regels van het bestemmingsplan, artikel 9 Algemene gebruiksregels, lid 9.2 wordt dit geborgd. Erkend moet evenwel worden dat deze regeling te algemeen is geformuleerd, zodat dit artikellid is aangescherpt.

5. Economische uitvoerbaarheid

Voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan zal er een anterieure overeenkomst worden gesloten met de Stichting Cabauw Samen Sterk die het plan ontwikkelt. In deze overeenkomst zal het kostenverhaal dat betrekking heeft op de ontwikkeling worden verzekerd. De overeenkomst zal worden gepubliceerd en een zakelijke beschrijving van de overeenkomst zal ter inzage worden gelegd.

6. Financieel belang gemeente

De gemeente treedt bij een dergelijke ontwikkeling niet op als ontwikkelaar. In dit soort situaties zal de gemeente altijd faciliterend optreden. Daarnaast kan worden gesteld dat wanneer de gemeente in deze wel zou ontwikkelen er ook sprake moet zijn van een financieel haalbare ontwikkeling, omdat de gemeente ook gehouden is aan een sluitende exploitatie.

7. Belangen geschaad

Met de beantwoording van voornoemde zienswijzen van belanghebbenden is volgens de gemeente Lopik gebleken dat de belangen van belanghebbenden wel degelijk worden betrokken en afgewogen in de planvorming en er zodoende sprake is van een zorgvuldige voorbereiding van het plan.

Conclusie:

De zienswijze is voor wat betreft de punten 1, 3, en 5 t/m 7 ongegrond en geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De zienswijze is voor wat betreft genoemd onder punt 2 eveneens ongegrond, echter naar aanleiding van het gesprek tussen Stichting Cabauw Samen Sterk en belanghebbenden en de daarbij gemaakte afspraken zal in het bestemmingsplan een aanpassing worden aangebracht inzake de maximale bouwhoogte van de grondgebonden woningen. De maximale bouwhoogte zal worden bepaald op 8,56 meter met als uitgangspunt dat het vloerpeil 1,2 meter lager ligt dan het vloerpeil van het aangrenzende appartementencomplex van belanghebbenden. In het verlengde hiervan wordt in de Algemene afwijkingsregels een regel opgenomen dat een afwijking van de hoogtematen niet van toepassing is voor hoofdgebouwen van aaneengesloten woningen.

De zienswijze bij punt 4 is gedeeltelijk gegrond, waardoor de regels over de parkeernormen worden aangescherpt in artikel 9.2.

2.2 De heer F.A. van Rossum, De Nobelaerweg 13, 3411 EJ Lopik

Samenvatting zienswijze (d.d. 20 januari 2017):

Belanghebbende vraagt aandacht voor de beplanting van het toekomstig plan en pleit voor het behoud van de aanwezige bomen. Voorts stelt belanghebbende voor de speeltuin en het trapveldje niet om te wisselen omdat op de plaats van de huidige speeltuin meer sociale controle is.

Beantwoording:

Het beleid van de gemeente Lopik is er op gericht om beeldbepalend groen zoveel als mogelijk te behouden. Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het niet nodig om dat in het bestemmingsplan vast te leggen, omdat binnen het plangebied geen landschappelijke waarden in het geding zijn.

De situering in het plan van zowel de speeltuin als het trapveldje is tot stand gekomen in nauw overleg met daarvoor speciaal samengestelde werkgroepen. De werkgroepen zijn onder andere samengesteld uit direct omwonenden van het plan.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3 Staat van wijzigingen

In deze staat worden alle aanpassingen, inclusief de ambtshalve, die worden aangebracht in de toelichting, regels en verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan samengevat weergegeven.

Nr.	Toelichting	Wijzigingen	
1.	Paragraaf 8.1	De tekst wordt in die zin aangepast dat er (voorafgaande aan vaststelling van het bestemmingsplan) een anterieure exploitatieovereenkomst is afgesloten.	Ambtshalve wijziging
2.	Paragraaf 6.2	De laatste alinea in het onderdeel Wettelijk kader is aangepast, omdat op 1 juli 2016 de Erfgoedwet in werking is getreden.	Ambtshalve wijziging.
3.	Paragraaf 6.3	De tekst is op onderdelen geactualiseerd in verband met het in werking treden van de Wet natuurbescherming per 1 januari 2017.	Ambtshalve wijziging.
	Regels		
4.	Artikel 1.28	b. in andere gevallen: 1. De gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein. 2. In afwijking van het bepaalde onder 1. wordt voor het bouwvlak van de aaneengesloten woningen een peil aangehouden dat 1,2 meter lager ligt dan het aangrenzende appartementen-complex aan de Kolfbaan.	
5.	Artikel 9.2.	a. In het geval van nieuwbouw of functiewijziging waarbij de parkeerbehoefte toeneemt, dient op eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid om de toename van de parkeerbehoefte op te vangen overeenkomstig het bepaalde in de ASVV 2012 van de CROW (publicatie 317) of nadien door het gevoegd gezag vastgestelde beleidsregel. b. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sub a, indien: 1. aanpassing van het bouwplan om alsnog te kunnen voorzien in voldoende parkeerruimte op eigen terrein redelijkerwijs niet kan worden verlangd; en 2. op een andere wijze is of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid om de toename van de parkeerbehoefte op te vangen.	
6.	Artikel 10.1, lid a sub 1,	Toevoegen na bedraagt 10%: "met dien verstande dat deze afwijking niet van toepassing is voor hoofdgebouwen van	

		aaneengesloten woningen".	
	Verbeelding		
7.		Op de verbeelding wordt binnen het bouwvlak een maatvoeringsaanduiding opgenomen dat de bouwhoogte maximaal 8,56 meter.	

Bijlage

Kopie zienswijzen

AANGETEKEND

Gemeente Lopik
College van Burgemeester en Wethouders
Raadhuisplein 1
3411 CH LOPIK

Gouda, 28 december 2016

Uw ref.:
Onze ref.: D102127/PL/sb

Inzake: zienswijze ontwerp bestemmingsplan "Cabauw Kolfbaan"

Geachte college,


Tot mij wendden zich de heer en mevrouw van Elteren, wonende aan de Kolfbaan 15 te Lopik, met het verzoek hun belangen te behartigen.

Namens cliënten dien ik bij deze een zienswijze in aangaande het ontwerp bestemmingsplan "Cabauw kolfbaan". In dit bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden voor een uitbreidingslocatie gelegen aan de Kolfbaan om te komen tot de bouw van zeventien woningen. Zes woningen hiervan zijn grondgebonden. Cliënten kunnen zich niet verenigen met het plan zoals dat thans in ontwerp voor ligt. De voornaamste bezwaren tegen het plan licht ik hierna toe.

Cliënten hebben hun woning elf jaar geleden gekocht vanwege de gunstige ligging en het vrije uitzicht dat zij vanuit hun appartement hebben. Dat uitzicht en de ligging betekenen voor cliënten dat hun privacy is geborgd.

Locatie / situering

Het ontwerp bestemmingsplan maakt mogelijk dat er op zeer korte afstand van het appartement van cliënten een zestal grondgebonden woningen worden ontwikkeld. In een eerder concept was het de bedoeling dat deze woningen gesitueerd zouden worden op wat thans het speelterreintje aan de andere kant van het terrein is. Cliënten kunnen instemmen met de realisatie van de woningen op *die* locatie, maar niet op *deze* locatie.

	Ingekomen	
GEMEENTE LOPIK	Case nr.	
d.d. 29 DEC 2016		
ORG	INW	ROB
	Advies	t.k.n.
B&W		
Burg.		
Raad		

BEZOEKADRES

Van Riessen Advocaten Mediators
Klein Amerika 17
2806 CA GOUDA

POSTADRES

Postbus 299
2800 AG GOUDA

CONTACT

T +31 (0)182 54 14 44
F +31 (0)182 58 58 71
secretariaat@vanriessenadvocaten.nl

De woningen staan te dicht op hun appartementencomplex, waardoor er een benauwd geheel van bebouwing ontstaat, wat stedenbouwkundig onwenselijk is, maar ook tot een onveilig gevoel leidt. Indien en voor zover de gemeente de situering van de grondgebonden woningen wel op deze locatie behoudt, zijn cliënten van mening dat deze op te korte afstand van het appartementencomplex staat en dat de woningen zo ver mogelijk van het appartementencomplex gesitueerd dienen te worden, derhalve tegen de grens met de begraafplaats aan.

Verlies vrij uitzicht / bouwhoogte

Cliënten hebben ernstige bezwaren tegen realisering van de zes woningen op de thans voorgestelde locatie. Die locatie heeft planologisch weliswaar de bestemming wonen, doch feitelijk is het bestaand grondgebruik altijd al "maatschappelijke doeleinden" geweest (zie pagina 14 toelichting ontwerp). De bebouwingmogelijkheid zoals wordt voorgesteld, waarbij hoofdgebouwen mogen worden gebouwd met goothoogte van maximaal zes meter en een bouwhoogte van maximaal tien meter, met daarbij nog afwijkingmogelijkheden en algemene overschrijding van bestemmingsgrenzen, betekent dat het vrije uitzicht van cliënten vanaf het balkon volledig verdwijnt. De door de aannemer al uitgewerkte bouwplannen bevestigen dit ook. Thans kijken cliënten over de aanwezige school heen en hebben zij vrij uitzicht. Cliënten hebben dan ook ernstige bezwaren tegen de maximale bouw- en goothoogte zoals in het ontwerp wordt opgenomen.

Een maximale bouw- en goothoogte van twee bouwlagen zonder kap, waarbij de bebouwing beneden de hoogte waarop het appartement van cliënten blijft, is voor cliënten wel acceptabel. Bij voorkeur willen cliënten een bouwhoogte overeenkomend met de huidige hoogte van de school. Cliënten zijn van mening dat het mogelijk is het gebied te herontwikkelen uitgaande van zulke bouw mogelijkheden.

Verlies privacy

Ten derde betekent een herontwikkeling met woningen zo dicht op het appartementencomplex van cliënten dat hun privacy volledig verdwijnt. Immers, op de woningen zullen naar reële verwachting vergunningtechnisch dan wel bouwvergunningvrij dakkapellen en ramen aan de zijde van hun appartementencomplex worden gerealiseerd, door de bouwer dan wel toekomstige eigenaren. Elke vorm van privacy in hun appartement gaat verloren. Het woon- en leefklimaat van cliënten wordt ernstig aangetast. Cliënten hebben bij realisatie van dit plan van drie kanten (hun balkon loopt aan drie kanten) inblik en derhalve geen enkele vorm van privacy meer in hun woning. Een dergelijk effect van het plan op slechts één belanghebbende (cliënten) is onevenredig, onredelijk en daarmee niet maatschappelijk aanvaardbaar.

Parkeerproblematiek

Cliënten zijn van mening dat voordat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld duidelijk moet zijn dat voldaan kan worden aan de parkeerbehoefte bij maximale benutting van de bouwplannen. Thans is die duidelijkheid er niet. Er wordt slechts vermeld dat bij uitwerking van de bouwplannen aangetoond dient te worden dat “aan voldoende parkeergelegenheid wordt gedacht”. Cliënten ervaren dagelijks hoe druk het is rondom hun appartementencomplex, zeker op momenten dat er uitvaarten plaatsvinden. Minimaal zestien (zeventien) woningen betekent een zeer aanzienlijke toename van verkeersbewegingen en parkeerbehoefte en vergroting van de onveiligheid in het verkeer rondom het appartementencomplex van cliënten. Uit de onderbouwing bij het plan blijkt onvoldoende dat daar rekening mee is gehouden, ook in relatie tot het omliggend gebied van bewoning en begraaflatseexploitatie.

Economische uitvoerbaarheid

Uit het ontwerp bestemmingsplan en de daarbij gevoegde toelichting blijkt dat de economische uitvoerbaarheid van het plan niet is geborgd. Niet is een anterieure exploitatie-overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer, de Stichting Cabauw Samen Sterk. Er is, bij gebreke van een anterieure overeenkomst, geen exploitatieplan (ex artikel 6.12 lid 1 Wro) vastgesteld, er ligt ook geen ontwerp-exploitatieplan ter inzage om de financiële en economische uitvoerbaarheid van het plan te verzekeren. Alleen daarom al kan het plan niet op zorgvuldige wijze vastgesteld worden.

Cliënten kunnen de economische uitvoerbaarheid van het project dan ook niet verder beoordelen, en behouden zich alle rechten voor om deze zienswijze op dit punt aan te vullen.

Financieel belang gemeente

De grond waarop de ontwikkeling is beoogd is thans nog in eigendom van de gemeente. Uit gesprekken is cliënten gebleken dat de zestien/zeventien woningen benodigd zijn om de herontwikkeling ‘financieel haalbaar’ te maken voor de Stichting Cabauw Samen Sterk. Het is de bedoeling dat de gronden dan verkocht worden aan de stichting die de gronden dan gaat herontwikkelen. De voornoemde “financiële haalbaarheid” is een subjectief belang van de stichting. Voor cliënten is dat tevens oncontroleerbaar, nu ook een (inzichtelijke) anterieure exploitatieovereenkomst ontbreekt. Daarbij komt dat de gemeente een belang heeft als verkoper van de grond en opbrengstgerechtigde en de financiële haalbaarheid van het plan derhalve zelf in de hand heeft. Indien en voor zover de gemeente zelf de gronden zou ontwikkelen, is er geen issue rondom financiële haalbaarheid van het plan en kan volstaan worden met realisatie van minder woningen.

Wat zou wèl aanvaardbaar zijn

Uitgaande dat aan voornoemde andere punten van financieel kader, economische uitvoerbaarheid en parkeerproblematiek tegemoet wordt gekomen, zou voor cliënten acceptabel en aanvaardbaar zijn wanneer van de zes voorziene woningen tegen hun appartementencomplex aan de eerste twee vervallen, te weten de twee die het uitzicht voor cliënten op de begraafplaats wegnemen.

Cliënten geven graag in overweging om niet een blok van zes woningen neer te zetten, maar een blok van vier woningen (met behoud van uitzicht over de begraafplaats en behoudt van privacy voor cliënten).

Acceptabel voor cliënten is ook realisatie van zes woningen, maar met een bebouwingshoogte die niet hoger is dan het thans aanwezige schoolgebouw, althans zodanig dat zij vanuit hun woonkamer c.q. hun balkon *over de bebouwing heen* kunnen kijken en er geen woningdelen op gelijke hoogte van het appartement van cliënten kunnen worden gerealiseerd.

Acceptabel voor cliënten zou ook zijn dat het huidig beoogde appartementencomplex wordt verschoven richting de Hendricus Vinkweg, tegen de perceelgrens van nummers 6 en 8 aan, waarbij het blok wordt gekeerd. Daarmee wordt voldoende ruimte gecreëerd om de zes grondgebonden woningen daar voor te plaatsen (dus tussen het appartementencomplex van cliënten en het nieuw te realiseren appartementencomplex in), zodat cliënten hun vrije uitzicht en privacy (aan tenminste één kant) kunnen behouden. Alsdan willen cliënten voorstellen dat het terrein tussen de begraafplaats en hun appartementencomplex een bestemming krijgt die bebouwing uitsluit, bij voorkeur een groenbestemming.

Ten slotte

Cliënten hebben destijds bij de inspraakronde geen bezwaren geuit tegen het toen voorgelegde plan. Cliënten konden zich daar goed in vinden. Thans ligt er een totaal ander plan voor, waarbij *alle* nadelen van planontwikkeling op vrijwel *alleen* cliënten worden afgewikkeld. Cliënten achten dat apert onredelijk en onevenredig. Het plan leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van cliënten.

Cliënten benadrukken dat ook hun belang deel uitmaakt van de door de gemeente af te wegen belangen. Op dit moment hebben cliënten de indruk dat het een “gelopen race” is. De kosten zijn al gemaakt, door zowel gemeente als ontwikkelaar. De bouwer heeft de bouwtekeningen al tot in detail klaar!

Cliënten hebben dan ook ernstige twijfels of hun belangen op een redelijke en evenredige manier meegewogen zullen worden door de gemeente bij de afweging of het plan zoals thans voorligt doorgang moet vinden. Cliënten hopen dat de gemeente inziet dat deze herontwikkeling cliënten eenzijdig onevenredig hard treft en dat de gemeente dit plan aanpast, zodanig dat óók aan de belangen van cliënten tegemoet gekomen wordt. Pas dan kan sprake zijn van het behartigen van het algemeen belang, nu het belang van cliënten daar eveneens onderdeel van uitmaakt. De mogelijkheden voor acceptabele aanpassing van het plan zijn er, zoals in deze zienswijze is uiteengezet.

Cliënten gaan dan ook graag in gesprek met de gemeente om tot een andere, meer acceptabele, planvorming te komen.

Cliënten verzoeken u dan ook met hen en de ontwikkelaar een voor alle partijen acceptabel alternatief te bepalen en alsdan het bestemmingsplan zo vast te stellen dat aan de belangrijkste bezwaren van cliënten tegemoet wordt gekomen.

Met vriendelijke groeten,



Mr. P.E. Lindhout


Lopik, 20-02-2017

Ruimtelijke bestemmingsplan Cabauw Kolfbaan.

De heer Van Rossum geeft aan in principe geen bezwaren te hebben tegen het ontwerpplan. Wel geeft de heer Van Rossum aan zorgen te hebben over een aantal punten.

- 1) De heer Van Rossum vraagt aandacht voor de beplanting van het toekomstige plan en vooral het behoud van de plantanen langs de Kolfbaan (ten plaa toe van de geplande speeltuin) en de bestaande bomen langs het pad langs ^{het} de Veehof
- 2) De heer Van Rossum stelt voor de speeltuin en het voetbalveld met om te voorzien. Dit draagpunt kosten maar is ook beter voor de sociale contact. Op de huidige plek van de speeltuin is veel meer zicht.

F. A. van Rossum,
De Nobelnerweg 13
0340-552679.

		Ingekomen
GEMEENTE LOPIK		Case nr.
dd. 20 JAN 2017		
ONS	ROB	ROB
	Advies	t.k.n.
BRW		
Burg.		
Reg.		

Opgetekend door J. Broeke, ambtenaar gemeentelijke

