

# **LOPIK**

## **Bestemmingsplan Cabauw Uitbreiding**

**Nota inspraak en overleg**

**Datum** : 12 november 2009  
**Opsteller** : M.E. van Schaik

## INHOUD

1.	Inleiding.....	3
2.	Overlegreacties ex artikel 3.1.1 Bro Cabauw Uitbreiding .....	4
2.1	Inleiding.....	4
2.2	N.V. Stedin Netten Utrecht.....	4
2.3	Kamer van Koophandel .....	4
2.4	Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden.....	5
2.5	Provincie Utrecht, dienst Ruimte.....	5
3.	Inspraak.....	7
3.1	Stichting VOCUS, de heer M. van Kats, betreft Cabauwsekade 42 .....	7
3.2	De heer en mevrouw Christiaanse, Kolfbaan 6 .....	8
3.3	Mevrouw M.A. Strien – van Kats, Cabauwsekade 45.....	9
3.4	De heer W. Sluis, Cabauwsekade 48 .....	10
4.	Alternatieven.....	11
4.1	Beheersmaatschappij Van Baaren BV Lopikerweg West 86A , Lopik.....	11
4.2	Stichts Bouwbedrijf B.V. Lopikerweg Oost 5 te Lopik namens de Woningbouwvereniging Lopik.....	13
	Bijlage 1: overlegreacties wettelijke overlegpartners .....	15

## **1. Inleiding**

De in deze nota weergegeven inspraak- en overlegprocedure heeft betrekking op het voorontwerpbestemmingsplan Cabauw Uitbreiding van de gemeente Lopik. In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan een aantal instanties. Op grond van de gemeentelijke inspraakverordening van de gemeente Lopik heeft het voorontwerpbestemmingsplan van 28 mei tot en met 8 juli 2009 ter inzage gelegen

Deze nota is als volgt opgebouwd.

Hoofdstuk 2 bevat een samenvatting van de overlegreacties van de verschillende instanties en de daarbij behorende verantwoording.

In hoofdstuk 3 is een samenvatting opgenomen van de schriftelijke inspraakreacties en de beantwoording ervan.

## **2. Overlegreacties ex artikel 3.1.1 Bro Cabauw Uitbreiding**

### **2.1 Inleiding**

Het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro heeft plaatsgevonden in het 2<sup>e</sup> kwartaal van 2009. De volgende instanties zijn daarbij aangeschreven: VROM-Inspectie, Kamer van Koophandel Utrecht, Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, Provincie Utrecht afdeling Ruimte, LTO Noord, N.V. Stedin Netten Utrecht en N.V. Nederlandse Gasunie.

Reacties zijn ingekomen van:

- N.V. Nederlandse Gasunie op 20 mei 2009. Het bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen;
- VROM-Inspectie op 26 juni 2009. Het bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen;
- N.V. Stedin Netten Utrecht op 26 mei 2009;
- Kamer van Koophandel op 10 juni 2009;
- Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden op 1 juli 2009;
- Provincie Utrecht, afdeling Ruimte op 5 augustus 2009.

### **2.2 N.V. Stedin Netten Utrecht**

#### **Opmerking**

Bij alle openbare wegen, waarlangs leidingen en kabels van nutsbedrijven worden gelegd dient een strook openbare grond te worden gereserveerd aan de voorzijde van de bebouwing. Tevens worden minimale afstanden aangegeven voor het planten van bomen en voor het aanleggen van gasleidingen.

In verband met de economische uitvoerbaarheid van het plan wordt er van uitgegaan dat de grondsamenstelling zodanig is dat de kabels en leidingen niet worden aangetast of beschadigd. Wanneer bij het leggen van de leidingen verontreiniging in de bodem wordt aangetroffen zullen de extra te maken kosten voor rekening van de gemeente zijn.

#### **Reactie**

In het bestemmingsplan is openbaar groen opgenomen langs wegen en paden. De overige opmerkingen zullen worden meegenomen bij de aanleg van de infrastructuur.

### **2.3 Kamer van Koophandel**

#### **Opmerking**

In de voorschriften is als recht een regeling opgenomen voor aan huis gebonden beroepen en bedrijven. Gevraagd wordt om deze regeling als volgt te verruimen:

- de oppervlakte van aan huis gebonden beroep/bedrijf op de hogen van 30 m<sup>2</sup> naar 50 m<sup>2</sup> met de toevoeging dat niet meer dan 40% van het vloeroppervlak van de woning mag worden gebruikt;
- een selectie van categorie 2 bedrijven toe te staan.

In de voorschriften staat als recht opgenomen dat ten hoogste 30 m<sup>2</sup> van de oppervlakte van de woning en de bijgebouwen voor de uitoefening van een huisgebonden beroep of bedrijf mag worden gebruikt. Dit wordt als te beperkend geacht. Er wordt voorgesteld om dit op te rekken naar 50 m<sup>2</sup> met de toevoeging dat niet meer dan 40% van het vloeroppervlak van de woning mag worden gebruikt.

Het argument hierbij is dat de kern Cabauw geen aparte locatie voor bedrijvigheid beschikbaar heeft. Het is daarom van belang de mogelijkheid voor bedrijvigheid in en vanuit de woonomgeving zo ruim mogelijk te laten zijn zonder de woonomgeving geweld aan te doen.

#### Reactie

In artikel 9 van de regels (voorheen voorschriften) is als recht opgenomen de mogelijkheid voor het uitoefenen van een beroep/bedrijf aan huis tot een oppervlakte van 30 m<sup>2</sup>. Bij verruiming van dit recht tot 50 m<sup>2</sup> bestaat, vooral bij kleine percelen, het risico dat de bedrijfsfunctie de woonfunctie overstijgt. De toevoeging dat niet meer dan 40% van de woning mag worden gebruikt voorkomt dit risico niet omdat de uitoefening ook in een bijgebouw kan plaatsvinden.

In sommige gevallen is er sprake van een grotere woning of een groter bijgebouw waardoor een groter aantal m<sup>2</sup> voor een beroep/bedrijf aan huis zou kunnen worden benut zonder dat de woonfunctie wordt bedreigd. Voor deze gevallen wordt er een ontheffingsmogelijkheid opgenomen om na afweging door burgemeester en wethouders de maximale maat op te rekken tot 50 m<sup>2</sup>.

Een uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten voor aan huis gebonden beroepen/bedrijven met een selectie van categorie 2 bedrijven kan bijdragen aan een grotere milieubelasting voor de woonfunctie. Hierdoor bestaat het risico dat de bedrijfsfunctie de woonfunctie overstijgt. De voorschriften zullen gehandhaafd blijven overeenkomstig het onlangs vastgestelde bestemmingsplan voor de kern Cabauw.

## 2.4 Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden

#### Opmerkingen

- De waterparagraaf is uiteraard een belangrijke paragraaf en dient correct te worden weergegeven. Het Hoogheemraadschap verzoekt om aanpassingen in de waterparagraaf zoals zij door hen in eerdere correspondentie is aangegeven;
- In de toelichting is niet opgenomen wie het beheer gaat voeren van de watergangen. Omdat het hier gaat om tertiaire watergangen is dit onderhoud voor de gemeente;
- Opnemen dat er in het plangebied een waterkering aanwezig is;
- Aandacht wordt gevraagd voor voldoende watercompensatie van de aan te brengen verharding en de te dempen sloten

#### Reactie

Er worden ingestemd met de tekstvoorstellen van het Hoogheemraadschap. In het bestemmingsplan zal de waterparagraaf overeenkomstig de opmerkingen van het hoogheemraadschap worden aangepast.

## 2.5 Provincie Utrecht, dienst Ruimte

#### Opmerking

- De uitbreiding van Cabauw vindt voor een gedeelte plaats buiten de rode contour. Een en ander kan worden gerealiseerd met toepassing van de touwtjes methode. Men ziet geen belemmeringen om deze methode voor de voorgestelde ontwikkeling toe te passen

- In het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met mogelijk aanwezige archeologische waarden. De opgelegde beperkingen zijn echter onterecht of worden onvoldoende onderbouwd. Geadviseerd wordt om Inventariserend Veldonderzoek, verkennende uit te laten uitvoeren. Ter plaatse van kansrijke zones kan het onderzoek verdicht worden naar een karterend grid om eventuele vindplaatsen op de sporen.

#### Reactie

Van de eerste opmerking wordt kennisgenomen. Inmiddels is er verzoek ingediend om de rode contour aan te passen. Voor wat betreft de opmerking over de archeologische waarden kan het volgende worden aangegeven. Er is inmiddels opdracht gegeven voor een archeologisch onderzoek zoals is geadviseerd. De bevindingen zullen worden opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Wanneer uit het onderzoek blijkt dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn dan zal het aanlegvergunningstelsel uit de regels worden geschrapt. Mochten er wel waarden worden gevonden dan zal het aanlegvergunningstelsel worden gehandhaafd. Uitkomst van het archeologisch onderzoek is in de tweede helft van september 2009 te verwachten.

### **3.     Inspraak**

#### **3.1    Stichting VOCUS, de heer M. van Kats, betreft Cabauwsekade 42**

##### *Opmerkingen*

- De heer Van Kats is bestuurslid van de Stichting VOCUS die eigenaar is van “In 't Witte Paard”, Cabauwsekade 42. De heer Van Kats geeft aan dat het feitelijk oppervlak van de horecagelegenheid geen 600 m<sup>2</sup> maar 870 m<sup>2</sup> is;
- De feitelijke goothoogte van het gebouw is 6,50 meter in plaats van 4 meter;
- Stichting VOCUS wenst voor de toekomst een uitbreidingsmogelijkheid van de horecagelegenheid van 500 m<sup>2</sup>;
- Men verzoekt om het bouwvlak zoals aangegeven op de plankaart te vergroten met een gedeelte aan de zijde van Cabauwsekade 43 in verband met toekomstige uitbreiding;
- Stichting VOCUS verzoekt om een tweede uitgang van het evenemententerrein aan de zuidzijde van het bestemmingsplan;
- In het gedeelte waar Stichting VOCUS een evenemententerrein gaat aanleggen zullen sloten moeten worden gedempt. VOCUS vraagt of de gemeente hierover het overleg met het Hoogheemraadschap voert.

##### *Reactie*

- Uit de luchtfoto blijkt dat de huidige bebouwing groter is. Meting van deze foto geeft een oppervlak van 870 m<sup>2</sup>. De plankaart zal zodanig worden aangepast dat de gehele bebouwing binnen het bouwvlak zal vallen;
- De goothoogte van het grootste gedeelte van “In 't Witte Paard” is inderdaad 6,50 meter. Dit wordt op de plankaart aangepast;
- De systematiek van het bestemmingsplan voor de bestaande gebouwen in het gebied is het bestemmen van de huidige situatie. Een uitbreiding zoals door Stichting VOCUS wordt verzocht heeft een zodanige impact op de omgeving dat sprake is van een nieuwe situatie. Dit past niet binnen de systematiek van het bestemmingsplan. Om kleine uitbreiding van het pand mogelijk te maken zonder dat daarvoor een uitgebreide procedure moet worden gevoerd zal het bouwvlak ruim om de bestaande bebouwing worden gelegd, met de meeste ruimte aan de oostzijde. Hierdoor zal er in de toekomst ruimte zijn voor kleine aanbouwen etc. zonder dat daarvoor een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk is;
- Uit de kadastrale gegevens blijkt dat Stichting VOCUS eigenaar is van een strook grond aan de westzijde van Cabauwsekade 42. Men verzoekt om deze strook eveneens de bestemming Horeca te geven zodat hierop toekomstige uitbreiding kan plaatsvinden. Uit de luchtfoto blijkt dat de strook ook in gebruik is ten behoeve van de huidige bestemming Horeca. De plankaart zal daarom worden aangepast en het bestemmingsvlak Horeca zal worden uitgebreid overeenkomstig het verzoek. Echter er zal geen bouwvlak op dit gedeelte van het perceel worden aangebracht omdat hierdoor de bebouwing te dicht op Cabauwsekade 43 zou kunnen worden gerealiseerd;
- Aan de zuidzijde van het plan is reeds een weg gepland als ontsluiting van de woningen. Deze weg is eenvoudig aan te sluiten op het evenemententerrein. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om een brug of dam aan te brengen;
- Voor het gehele bestemmingsplan is een waterparagraaf opgesteld waarin is verwoord hoe de waterhuishouding zal plaatsvinden. Wanneer er op het terrein van de individuele opdrachtgevers sloten moeten worden gedempt zullen deze zelf hiervoor een vergunning dienen aan te vragen bij het Hoogheemraadschap.

### 3.2 De heer en mevrouw Christiaanse, Kolfbaan 6

#### Opmerkingen

- De heer en mevrouw Christiaanse geven aan dat zij op zich kunnen instemmen met de plannen om seniorenwoningen te realiseren in de oude school. Zij hebben hierbij de volgende vragen en/of opmerkingen
- Niet hoger bouwen dan de huidige school en de uitbreiding niet richting de Kolfbaan. Men vreest verlies van privacy;
- Hoe is de verkeersafwikkeling geregeld van de seniorenwoningen tijdens en na de bouw?
- Waar is de hoofdingang gepland van de woningen?
- Waar zullen de parkeervoorzieningen worden gerealiseerd? De heer en mevrouw Christiaanse willen geen parkeervoorziening op het schoolplein aan de Kolfbaan. Zij vragen naar de mogelijkheid om een groenvoorziening te realiseren op het (voormalige) schoolplein.

#### Reactie

- Bij het opstellen van het bestemmingsplannen waren een aantal van de bouwplannen nog niet geheel concreet. Inmiddels zijn de meeste plannen zover dat bekend is hoe een en ander ingevuld gaat worden. Echter de plannen voor de seniorenwoningen zijn op dit moment nog niet zover. Dit is op zich geen probleem omdat de seniorenwoningen de afsluiting van het gehele project zullen zijn. Immers er kan pas worden gebouwd als de Gerardus Majellaschool is verhuisd naar de nieuwe school. In verband met het ontbreken van een concreet plan wordt er voor gekozen om ter plaatse van het perceel van de school een uitwerkingsgebied op te nemen en dit gebied te bestemmen voor Wonen, gestapeld met de toevoeging: maximaal 3 bouwlagen van 60% van de totale oppervlakte van het bouwwerk. In een later stadium, wanneer duidelijk is hoe de plannen voor de seniorenwoningen er uit gaan zien kan met toepassing van de uitwerkingsbevoegdheid de plannen worden gerealiseerd. Bij het opstellen van de nieuwe plannen zullen de opmerkingen van de heer en mevrouw Christiaanse worden betrokken en zal onderzoek worden gedaan naar de verkeersafwikkeling en het parkeren. De procedure van het uitvoeringsplanplan biedt de heer en mevrouw Christiaanse mogelijkheden om wederom hun zienswijzen kenbaar te maken.



### **3.3 Mevrouw M.A. Strien – van Kats, Cabauwsekade 45**

#### Opmerkingen

- Mevrouw Strien heeft bezwaar tegen de ontsluitingsweg tegenover haar perceel. Deze weg komt recht voor inrit uit en zijn vreest dat het verkeer over haar erf zal rijden. Een alternatief verder op de Cabauwsekade lijkt haar beter;

#### Reactie

- Voor het project zal een plan worden opgesteld voor het bouw- en woonrijp maken van het gebied. In het technische onderdeel van dit plan zullen eisen worden opgenomen voor de wegen etc. Aan de wegen zullen o.a. eisen worden gesteld aan de breedte zodat vrachtverkeer voldoende ruimte heeft. Ook aan de weg die aansluit op de Cabauwsekade tegenover mevrouw Strien zullen deze eisen worden verbonden. De weg zal zodanig worden aangelegd waardoor er voldoende ruimte ontstaat voor vrachtverkeer. Hierdoor wordt voorkomen dat de aanleg van de weg er voor zorgt dat er verkeer zal rijden over het erf van het perceel Cabauwsekade 45.

### 3.4 De heer W. Sluis, Cabauwsekade 48

#### Opmerkingen

- De heer Sluis merkt op dat in het aantal woningen in het project het maximum uit het provinciale streekplan overschrijdt. Hoewel hij de beweegredenen begrijpt is de heer Sluis bezorgd dat de provincie hierdoor het bestemmingsplan niet goedkeurt;
- De heer Sluis pleit voor een ontsluitingsweg zoals aangegeven in het ontwerpbestemmingsplan. Hij meent dat de weg direct langs de watergang de meeste garantie biedt voor het behoud van de ecologisch oevers. De heer Sluis heeft kennis genomen van een alternatieve ontsluiting waarbij de ontsluitingsweg opschuift naar het oosten en een aantal woningen direct aan het water worden gesitueerd. De heer Sluis meent dat deze variant de openheid van de watergang zou kunnen belemmeren doordat bewoners steigers en schuurtjes aan het water zullen gaan bouwen. Voorts zouden de aan de watergang grenzende tuinen een inbreuk doen op zijn privacy;
- De heer Sluis geeft aan dat hij de voorgevel van de nieuwe school te dicht op de Cabauwsekade vindt gesitueerd. Door deze situering wordt zijn uitzicht richting de kern belemmerd. Hij pleit ervoor de bebouwing verder van de Cabauwsekade te plaatsen.
- De heer Sluis merkt op dat er een tegenstelling staat in het bestemmingsplan met betrekking tot de uitleg over het verhard oppervlak in het plangebied.

#### Reactie

- Het ontwerpbestemmingsplan is op grond van het wettelijk vooroverleg toegezonden aan de provincie. In de reactie die wij hebben ontvangen zijn geen opmerkingen gemaakt over het aantal woningen. Eerder in deze nota is de reactie van de provincie behandeld en behoudens de opmerking over archeologie hebben zijn ingestemd met het voorontwerp;
- Uitgangspunt voor de aanleg van de infrastructuur van het plan is die zoals deze is opgenomen in tekening die deel uitmaakt van de overeenkomst die alle deelnemers op 25 mei 2009 hebben ondertekend. Deze infrastructuur heeft een ontsluitingsweg langs de watergang. Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende plankaart ligt op basis van deze tekening voor inspraak ter inzage. Wij delen de zorg om de openheid van de watergangen en houden dan ook vast aan de stedenbouwkundige visie die ten grondslag ligt aan de infrastructuur. De openheid van het landschap zoveel mogelijk behouden in het plan; De heer Sluis doelt met zijn opmerkingen op een verzoek van Beheersmaatschappij Van Baaren B.V. voor het verleggen van een weg. Verder in deze nota zal dit verzoek worden behandeld. Door de voorgestelde reactie op dit verzoek kan de inspraakreactie van de heer Sluis voor dit onderwerp vervallen.
- Het eerste ontwerp van de school is voorop het perceel tegen de Cabauwsekade gesitueerd. Inmiddels zijn er aanpassingen voorgesteld in het plan waardoor de parkeervoorziening achter de school zou kunnen verkleind of vervallen. Hierdoor ontstaat er de mogelijkheid dat het gebouw iets naar achter, verder af van de Cabauwsekade, wordt opgeschoven;
- Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg toegezonden aan het Hoogheemraadschap. Zij hebben hierop gereageerd en zoals eerder in deze nota is aangegeven zal het bestemmingsplan overeenkomstig de opmerkingen van het Hoogheemraadschap worden aangepast. Na de verwerking van deze opmerkingen adviseert het Hoogheemraadschap positief over het plan.

## 4. Alternatieven

### 4.1 Beheersmaatschappij Van Baaren BV Lopikerweg West 86A , Lopik

#### *Opmerkingen*

- Beheersmaatschappij Van Baaren BV heeft een verzoek gedaan voor het verleggen van de oostelijke ontsluitingsweg. Het verzoek houdt in dat deze weg richting het oosten opschuift en wordt aangelegd langs het perceel Cabauwsekade 43. Argumenten voor het verzoek zijn:
  - Bezonning van de tuinen;
  - Het aantal ontsluitingen op de Cabauwsekade;
  - Mogelijke planschade van tegenover gelegen woningen.

#### *Reactie*

- Op 23 juni jl. is door burgemeester en wethouders besloten om het verzoek van Van Baaren BV niet over te nemen. Het college is van mening dat uitgangspunt van het stedenbouwkundig plan is, het behoud van de doorzichten vanaf de Cabauwsekade. Ervaring leert, dat door particuliere tuinen aan het water, vaak een verrommeling ontstaat. Een afschrift van het besluit vindt u in de bijlage.
- Beheersmaatschappij Van Baaren BV is van dit besluit op de hoogte gesteld.
- Op 2 juli 2009 heeft Van Baaren BV in een gesprek met de portefeuillehouder gevraagd om het besluit te heroverwegen.  
Op 7 juli 2009 is dit verzoek in het college besproken en heeft het college aangegeven dat voordat er definitief wordt besloten een aantal punten moet worden onderzocht t.w.:
  1. stedenbouwkundig / welstandsadvies;
  2. architect dient aan te geven hoe ruimtelijke kwaliteit aan oever kan worden gewaarborgd;
  3. Van Baaren moet overeenstemming bereiken met de burens (familie Sluis) over het omleggen van de weg.

#### ad 1.

Het betrokken stedenbouwkundig bureau amer / ruimtelijke ontwikkeling is gevraagd om advies over het alternatief. Uit het stedenbouwkundig advies blijkt dat de voorkeur uitgaat naar een weg langs het water. De begeleiding van de weg door het water geeft een sterke belijning en accentueert de ligging van het gebied in het polderlandschap. Wanneer er gekozen zou worden voor een weg langs het perceel van Cabauwsekade 43 dan zou de weg in het project van SBB hierop moeten aansluiten. Dus geen knik in de weg zoals Van Baaren nu voorstelt. Eindadvies is derhalve voorkeur voor weg langs het openbaar water.

Het verzoek van Van Baaren is tevens voorgelegd aan de welstandscommissie. De commissie staat op zich niet negatief tegenover de opzet van de bebouwing die aansluit bij de bebouwing in het lint. Echter zij maakt wel bezwaar ten aanzien van het verleggen van de weg. Dit strookt namelijk in het geheel niet met de stedenbouwkundige structuur van de nieuwe bebouwingslocatie aan de zuidkant van deze locatie. Daar lopen de straten juist langs de sloot die in het wijkje een belangrijke structuur- en zichtlijn moeten vormen. Dit beginsel wordt onderuit gehaald als de weg wordt verlegd.

ad 2.

In gesprekken heeft de architect aangegeven dat zijn inziens de ruimtelijke kwaliteit van de oevers kan worden gewaarborgd door het sluiten van een privaatrechterlijke overeenkomst en het aanbrengen van een smalle bestemmingsstrook waarop niet gebouwd mag worden.

Het sluiten van een privaatrechterlijke overeenkomst kan op bezwaren stuiten.

Gemeente is geen eigenaar van de grond en bij de rechter zal men oordelen dat de gemeente voldoende publiekrechtelijke instrumenten heeft ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

Het aanbrengen van een strook in het bestemmingsplan waarop niet gebouwd mag worden sluit niet alle bouwvergunningvrije bouwwerken uit waardoor er kans bestaat dat er verrommeling optreedt.

ad 3.

Uit de inspraakreactie van de heer Sluis blijkt dat er geen overeenstemming is over het verleggen van de weg.

## Resumé

- Uit het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat zowel vanuit stedenbouwkundig oogpunt als vanuit welstand het verleggen van de weg ongewenst is. Op zichzelf sluit de voorgestelde bebouwing aan bij de bebouwing in het lint. Echter door het omleggen van de weg wordt het perceel van Van Baaren "losgekoppeld" van het achterliggende project van SBB. Het perceel wordt dan weer onderdeel van de bebouwing langs de Cabauwsekade. Wanneer dit perceel als zodanig zou worden beoordeeld ontstaat er een ongewenste bebouwing namelijk bouwen in het tweede lint ofwel een achtertuinsituatie. Deze ruimtelijke invulling wordt als ongewenst ervaren. Daarnaast ontstaat het risico van verrommeling van de oevers. Elders in onze gemeente zijn voorbeelden waarbij er geen instrumenten zijn om deze verrommeling tegen te gaan. Hierdoor wordt er tekort gedaan aan de stedenbouwkundige opzet van het plan waarbij de ruime doorzichten bijdragen aan de kwaliteit van het landschap in het plan. Voorgesteld wordt om het eerder genomen besluit van 23 juni jl te handhaven en het alternatief van Beheersmaatschappij Van Baaren BV niet over te nemen.

## **4.2 Stichts Bouwbedrijf B.V. Lopikerweg Oost 5 te Lopik namens de Woningbouwvereniging Lopik.**

### Opmerkingen

- Het Stichts Bouwbedrijf B.V. (SBB) heeft namens de woningbouwvereniging, een verzoek ingediend om de parkeervoorzieningen in het project dat zij gaan realiseren te wijzigen. In de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet zoals dat op 25 mei 2009 is vastgesteld, is ten behoeve van de rijwoningen parallel aan de Kerklaan een parkeervoorziening (gedeeltelijk) opgenomen ten zuiden van de nieuwe school en ten zuiden van het gehele project. Het verzoek is om deze twee parkeervoorzieningen in te wisselen voor parkeerplaatsen die zijn gelegen recht tegenover de rijwoningen en die zijn gesitueerd binnen het plangebied.

### Reactie

- De voorgestelde parkeerplaatsen worden in de onmiddellijke nabijheid van de woningen ingericht, hetgeen voor de gebruikers, de bewoners van de rijwoningen, het meest gewenst is. De gronden hiervoor zijn van de woningbouwvereniging die de woningen ontwikkelt. Zij kunnen instemmen met de wijziging. Ten behoeve van de parkeervoorziening worden de tuinen van de rijwoningen verkleind en de sloot langs de Kerklaan blijft gehandhaafd. Door de wijziging van de parkeervoorzieningen ontstaat er op het perceel van de nieuwe school meer ruimte om het bouwvlak van de school naar het zuiden op te schuiven. Hierdoor ontstaat er voor de burens van de school, de familie Sluis, meer zicht richting de Cabauwsekade. Door de wijziging in de parkeervoorzieningen wordt geen wijziging aangebracht in de hoofdopzet van de infrastructuur. Deze blijft ongewijzigd. Doorzichten en openheid blijven gehandhaafd.

### Resumé

- De wijziging van de parkeervoorzieningen is een verbetering ten opzichte van de overeengekomen infrastructuur. De wijziging doet geen afbreuk aan de uitgangspunten van het plan, doorzichten en openheid. Deze blijven gehandhaafd. De plankaart overeenkomstig het voorstel van SBB aanpassen.



## **Bijlage 1: overlegreacties wettelijke overlegpartners**






(09.03949)

Gasunie

Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Lopik  
Postbus 50  
3410 CB Lopik

 <b>GEEMEENTE LOPIK</b>	Ingekomen nr. (09.04076).	
	Case nr. 509.01279	
<b>20 MEI 2009</b>		
ORG	INW	ROB <input checked="" type="checkbox"/>
	Advies	t.k.n.
B&W		
Burg.		
Raad		

**N.V. Nederlandse Gasunie**  
 Postbus 19  
 9700 MA Groningen  
 Concourslaan 17  
 T (050) 521 91 11  
 F (050) 521 19 99  
 E ro\_west@gasunie.nl  
 Handelsregister Groningen 02029700  
 www.gasunie.nl

Datum  
19 mei 2009

Ons kenmerk  
TAJW 09.2351

Onderwerp  
Voorontwerp bestemmingsplan Cabauw

Doorkiesnummer  
(0182) 62 33 60

Uw kenmerk  
09.03949

Geacht College,

Naar aanleiding van uw brief van 15 mei jongstleden, waarmee u ons bovengenoemd voorontwerp bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Bro deed toekomen, delen wij u het volgende mee.

Het voornoemde plan is door ons getoetst aan het toekomstig externe veiligheidsbeleid van het ministerie van VROM voor onze aardgastransportleidingen, zoals dat naar verwachting medio 2009 in werking zal treden middels de AMvB Buisleidingen. De circulaire "Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen uit 1984" zal dan komen te vervallen.

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.

Onder dankzegging voor de toezending, retourneren wij hierbij het voorontwerp bestemmingsplan.

Hoogachtend,



S. Tolner  
Medewerker Juridische Zaken West


Bijlage: - Voorontwerp bestemmingsplan Cabauw



VROM-Inspectie  
Ministerie van Volkshuisvesting,  
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

> Retouradres Postbus 1006 2001 BA Haarlem

College van burgemeester en wethouders  
van de gemeente Lopik  
Mevrouw M.E. van Schaik  
Postbus 50  
3410 CB Lopik

		Ingekomen 09.05176
		Case nr. 809.01597
d.d. 26 JUN 2009		
ORG	INW	ROB
	Advies	t.k.n.
B&W		
Burg.		
Raad		

**VROM-Inspectie**  
Directie Uitvoering  
Regio afdeling Noord-West  
Postbus 1006  
2001 BA Haarlem  
www.vrom.nl

**Contactpersoon**  
T.Sitsen  
T 023-5150683  
M 06-11388895  
F 023-5150777

**Kenmerk**  
20090029671-TS-NW

**Kopie aan**  
Provincie Utrecht

Datum 24 juni 2009  
Betreft vooroverleg bestemmingsplan "Cabauw Uitbreiding"

Geacht college,

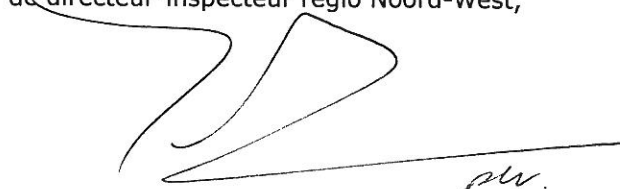
Op uw verzoek om advies ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) over het voorontwerpbestemmingsplan "Cabauw Uitbreiding", ontvangen op 20 mei 2009, bericht ik u het volgende.

Het Kabinet heeft op basis van de sturingsfilosofie van de Nota Ruimte en de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangegeven het wenselijk te vinden dat de regionale rijksdiensten zoveel mogelijk samenwerken.

Besloten is dat de directeur-inspecteur van de VROM-Inspectie regio Noord-West de reactie op voorontwerpbestemmingsplannen van alle belanghebbende regionale rijksdiensten zal coördineren en zoveel mogelijk in één rijksreactie zal verwoorden.

Het bovengenoemde voorontwerpbestemmingsplan geeft mij geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Een afschrift van deze brief heb ik gezonden aan het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht.


Hoogachtend,  
de directeur-inspecteur regio Noord-West,



ir. H.P. de Vries

Postbus 40380 3504 AD Utrecht

Aan Gemeente Lopik  
t.a.v. M.E van Schaik  
Postbus 50  
3410 CB LOPIK

 GEMEENTE LOPIK		Ingekomen 0904160 Case nr. 509.01302
d.d. 26 MEI 2009		
ORG	INW	ROB <input checked="" type="checkbox"/>
	Advies	I.k.n.
B&W		
F		

---

uw kenmerk 09.03948	uw brief van 15 mei 2009	behandeld door J. Cornelisse	datum 25 mei 2009
------------------------	-----------------------------	---------------------------------	----------------------

onderwerp Bestemmingsplan Cabauw	doorkiesnummer 088 - 8963411	ons kenmerk JC - Best. plan
-------------------------------------	---------------------------------	--------------------------------

Geachte mevrouw Van Schaik,

Hiermee bevestigen wij de ontvangst van bovengenoemde brief waarmee u ons in het kader van het vooroverleg, het voorontwerpbestemmingsplan "Cabauw" doet toekomen.

Wij hebben kennis genomen van de algemene vrijstellingsbevoegdheid t.a.v. kleine bouwwerken t.b.v. nutsvoorzieningen, artikel 15.1 op blz. 21.

Verder merken wij nog het volgende op.

Bij alle openbare wegen, waarlangs leidingen en kabels van nutsbedrijven worden gelegd, dient een strook openbare grond te worden gereserveerd aan de voorzijde van (eventuele) bebouwing. Indien geen profielen zijn overeengekomen, geven de normbladen NEN 1738 en NEN 1739 een goede indicatie voor de te reserveren ruimte. De kabel- en leidingenstrook dient vrij van gesloten verharding te zijn en te blijven. Als afstand tussen de kabels en leidingen en de eventueel aan te brengen bomen dient minimaal 2 meter te worden aangehouden.

Tevens merken wij op dat aan de afstanden tot de bebouwing voor de hoge- en lagedruk gasleidingen minima zijn verbonden. Voor lagedruk kunststof gasleidingen is dit een afstand van 1 meter en voor de hoge druk stalen gasleidingen tot en met een diameter van 219 mm 2 meter en voor een diameter groter dan 219 mm 3,5 meter. (NEN 1092).

Indien de noodzaak voor het plaatsen van een middenspanningsruimte of gasdrukregelstation aanwezig is, zullen wij in een later stadium hierop terugkomen.

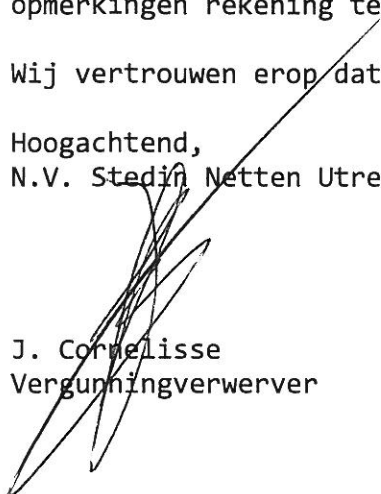
In verband met de economische uitvoerbaarheid van het plan, gaan wij ervan uit dat de grondsamenstelling van de leidingstroken zodanig is, dat de leidingen zonder gevaar voor aantasting en/of beschadigingen van leidingmaterialen kunnen worden gelegd en onderhouden. Wanneer verontreinigingen in de bodem worden

geconstateerd bij het leggen van leidingen zullen de extra te maken kosten bij u in rekening worden gebracht.

Voor het overige geeft dit plan ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen en verzoeken wij u bij de uitwerking van dit plan met de hiervoor gemaakte opmerkingen rekening te houden.

Wij vertrouwen erop dat wij u met het bovenstaande voldoende hebben ingelicht

Hoogachtend,  
N.V. Stedin Netten Utrecht



J. Cornelisse  
Vergunningverwerver



Kamer van Koophandel Midden-Nederland  
Kroonstraat 50  
Postbus 48 3500 AA Utrecht  
T 030 239 66 00 F 030 231 28 04  
www.middennederland.kvk.nl

Gemeente Lopik  
College B&W  
Postbus 50  
3410 CB LOPIK

*ons kenmerk* pe-090607bri  
*Onderwerp* Voorontwerp bestemmingsplan Cabauw  
*telefoonnummer* 030 – 239 66 19  
*e-mail* pewalts@middennederland.kvk.nl

*datum* 7 juni 2009  
*contactpersoon* Peter Ewalts

	Ingekomen 09.04656		
	Case nr. 509.01444		
d.d. 10 JUN 2009			
ORG	INW	ROB	<input checked="" type="checkbox"/>
	Advies	t.k.n.	
E&W	<input checked="" type="checkbox"/>		
Burg.			
Bead			

Geacht College,

In reactie op uw schrijven d.d. 15 mei 2009 laten wij u weten de volgende opmerkingen te hebben op het voorontwerpbestemmingsplan Cabauw.

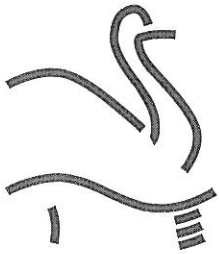
In de voorschriften hebt u een regeling opgenomen voor aan huis verbonden beroepen en bedrijven. Wij vinden het positief dat u deze vormen van bedrijvigheid bij recht toestaat. Wel stellen wij voor de regeling enigszins te verruimen. In kernen als Cabauw is namelijk geen aparte locatie voor bedrijvigheid beschikbaar. Derhalve is het van belang de mogelijkheid voor bedrijvigheid in en vanuit de woonomgeving zo ruim mogelijk te laten zijn, zonder de woonkwaliteit geweld aan te doen. Concreet adviseren we u:

- de oppervlakte voor een huis gebonden beroep/bedrijf op te hogen van 30 naar 50 m<sup>2</sup> met de toevoeging dat niet meer dan 40% van het vloeroppervlak van de woning gebruikt mag worden en de voorschriften daarop aan te passen -artikel 9.1-
- een selectie van categorie 2 bedrijven toe te staan en artikel 1.7 van de voorschriften daarop aan te passen.


In het vertrouwen dat wij u hiermee voldoende hebben geïnformeerd, vernemen wij vanzelfsprekend graag uw reactie op onze opmerkingen.

Met vriendelijke groet,

drs. H.J. Docter  
directeur Regionale Economie



HOOGHEEMRAADSCHAP  
**DE STICHTSE  
RIJNLANDEN**

 GEMEENTE LOPIK	Ingekomen (09.05342)	
	Case nr. 509 01651	
d.d. - 1 JUL 2009		
ORG	INW	ROB <input checked="" type="checkbox"/>
	Advies	t.k.n.
BSW		
BRP		
...		

Gemeente Lopik  
De heer L.J. Purmer  
Postbus 50  
3410 CB LOPIK

**Datum**  
30 juni 2009

**Contactpersoon**  
G. Boelhouwer

**Doorkiesnummer**  
030 6345907

**Uw brief d.d.**  
15 mei 2009

**Uw kenmerk**  
09.03947

**Ons kenmerk**  
235831

**Onderwerp**  
Reactie voorontwerpbestemmingsplan Cabauw  
Uitbreiding

**Bijlage(n)**  
Kaart toelichting reactie.

Geachte heer Purmer,

U hebt ons, in het kader van het overleg artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, het voorontwerpbestemmingsplan *Cabauw Uitbreiding* 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, mits onze opmerkingen worden verwerkt. Het plan voldoet aan onze belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan.

Wel vragen wij u aandacht voor de uitwerking van het watersysteem in het vervolgtraject. Zie onze reactie hieronder.

**Opmerkingen op toelichting**

*Bladzijde 21, paragraaf 4.6 Water, eerste alinea*

In de tekst wordt een verwijzing gemaakt naar een rapport van adviesbureau Tauw. Het waterschap heeft alleen de concept versie gezien en daar een reactie op gegeven (21 november 2007 door de heer Boelhouwer en mevrouw Borst). Daarna heeft het waterschap nooit meer iets vernomen van de stand van zaken en verwerking van onze opmerkingen. Gezien de letterlijke overname van de tekst uit het rapport in het bestemmingsplan, vermoeden wij dat onze opmerkingen niet overgenomen zijn. De gemeente heeft het waterschap nooit een definitieve versie aangeboden. Wij verzoeken u onze reactie op te nemen in het bestemmingsplan en de status van het Tauw-rapport aan te geven.

*Bladzijde 21, paragraaf 4.6 Water, alinea Beheer.*

Niet vermeld is wie het beheer gaat uitvoeren. Omdat het gaat om tertiaire watergangen, zal de gemeente dit op zich nemen. Wij verzoeken u deze tekst aan te vullen.

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



Bladzijde 21, paragraaf 4.6 Water, alinea Veiligheid.

Citaat: 'In en langs het plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig' (..)

Graag dit citaat schrappen. In het plangebied ligt namelijk wel een waterkering. De waterkering is wél juist op de plankaart en in de bestemmingsregels opgenomen. Zie artikel 12 en de plankaart.

#### Uitwerking water

Tijdens vooroverleg in 2006 is met het waterschap naar het nieuwe watersysteem gekeken. Zoals in het bestemmingsplan staat beschreven, zijn wij mondeling akkoord gegaan met de toen gemaakte schetsen. Wij nemen aan dat de definitieve schets uitgewerkt is of gaat worden in een inrichtingsplan, inclusief een uitwerking van water en riolering.

Wij kunnen namelijk op basis van een bestemmingsplan geen Keurontheffing verlenen, omdat de detaillering van een bestemmingsplan te globaal is.

Op basis van de plankaart van het bestemmingsplan vragen wij u aandacht voor de volgende uitwerking. Zie ook de nummers 1-3 in de bijlage van deze brief.

1. De sloot aan de zuidwest kant van het plangebied loopt op de plankaart 'dood'. Om een goed watersysteem te realiseren met een goede aan- en afvoer van water in en buiten het plangebied dient deze sloot een duiker of kunstwerk te krijgen richting zuidkant.
2. Aan de zuidwestkant is een verkeersvlak (parkeerplaats?) getekend. Wij nemen aan dat de huidige sloten niet worden gedempt. De sloot zorgt voor doorstroming van het water naar de oostkant van het plangebied.
3. Wij vragen ons af of de sloten gedempt worden op het recreatieterrein en vlak ernaast. De sloot op het recreatieterrein kan gedempt worden. De sloot aan de zuidoostkant van het plangebied juist niet. Deze sloot is cruciaal voor de aan- en afvoer van water naar de noordkant van het plangebied.
4. Indien de sloot op het evenemententerrein gedempt wordt, dient er een dwarsverbinding te worden aangelegd.

#### Vergunningen

Wij wijzen u er op dat een Keurontheffing nodig is voor werkzaamheden aan het watersysteem. Het gaat hier om het bouwen in de beschermingszone van de waterkering, het dempen en graven van water en aanpassingen aan het grondwaterpeil.

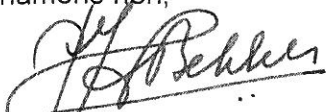
Voor het lozen van water op het oppervlaktewater is een Wvo-vergunning (Wet Verontreiniging Oppervlaktewater) of een akkoordverklaring van het waterschap nodig. Beide aanvragen kunnen worden ingediend bij de afdeling Vergunningverlening van het waterschap.

#### Tot slot

Wij gaan ervan uit dat u ons blijft betrekken in het uitwerkingsproces. Wij vragen u om een waterhuishoudingsplan en een rioleringsplan op te stellen en dit ter goedkeuring aan ons voor te leggen. Tevens verzoeken wij u ons het definitieve bestemmingsplan toe te sturen, op het moment dat u dit heeft vastgesteld.

Hebt u nog vragen? Neemt u dan gerust contact op met de heer Boelhouwer. U bereikt hem via telefoonnummer (030) 634 5907 of e-mail [boelhouwer.g@hdsr.nl](mailto:boelhouwer.g@hdsr.nl).

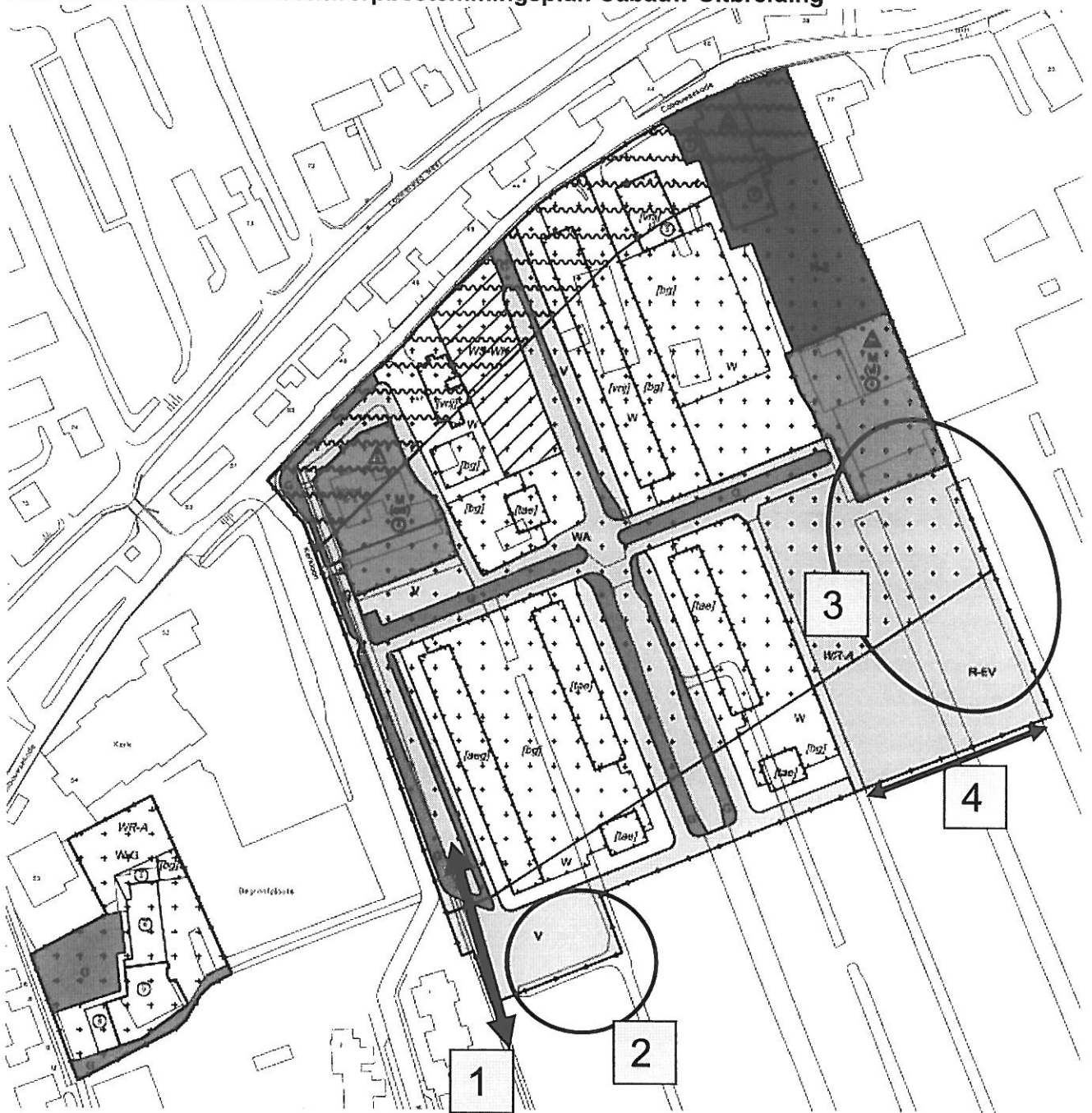
Met vriendelijke groet,  
Dijkgraaf en hoogheemraden,  
namens hen,

  
P.H.A.M.J. de Bekker



hoofd afdeling Waterketen en emissies a.i.

**BIJLAGE 1. Reactie voorontwerpbestemmingsplan Cabauw Uitbreiding**







Aan:  
 Het college van burgemeester en wethouders  
 van de gemeente Lopik  
 Postbus 50  
 3410 CB Lopik

Ingekomen 09 06502		Pythagoraslaan 101	
GEMEENTE LOPIK		Postbus 80300	
Case nr. scg.0191b		3508 TH Utrecht	
d.d. - 5 AUG 2009			
ORG	INW	ROB	<input checked="" type="checkbox"/>
		ROV	
	Advies	I.k.n.	
B&W			
Burg.			
Raad			

Tel. 030-2589111  
 Fax 030-2583140  
<http://www.provincie-utrecht.nl>

VERZONDEN 04.08.09

Datum 28 juli 2009  
 Nummer 2009INT246857  
 Uw brief van  
 Uw nummer  
 Bijlage -

Team GRO  
 Referentie Dhr. H. Hamster  
 Doorkiesnummer 030-2583330  
 Faxnummer 030-2582601  
 E-mailadres [hommo.hamster@provincie-utrecht.nl](mailto:hommo.hamster@provincie-utrecht.nl)  
 Onderwerp Overlegreactie ten aanzien van voorontwerpbestemmingsplan "Cabauw Uitbreiding" van de gemeente Lopik.

Geacht college,

Met uw bovengenoemde brief heeft u in het kader van het wettelijk vooroverleg ex. artikel 3.1.1 Bro, mijn reactie gevraagd op het bestemmingsplan "Cabauw Uitbreiding" van uw gemeente. Mede namens de andere provinciale afdelingen merk ik het volgende over dit bestemmingsplan op.

**I. Het provinciaal beleid**

Het provinciaal ruimtelijk beleid is primair neergelegd in het Streekplan Utrecht 2005-2015, dat op onderdelen nader is uitgewerkt in de provinciale Handleiding bestemmingsplannen 2006. Het Streekplan Utrecht 2005-2015 moet per 1 juli 2008 met de inwerkingtreding van de Wro van rechtswege worden aangemerkt als provinciale structuurvisie. Met het oog op de inwerkingtreding van de Wro heeft een beleidsneutrale omzetting van het Streekplan plaatsgevonden in de vorm van de Beleidslijn nieuwe Wro (hierna: Beleidslijn), die bij besluit van Provinciale Staten op 23 juni 2008 is vastgesteld. Bij deze beleidsneutrale omzetting zijn de in het Streekplan opgenomen richtinggevende beleidsuitspraken en de in de provinciale Handleiding bestemmingsplannen 2006 opgenomen beleidsregels onderverdeeld in een drietal categorieën, waarbij elke beleidsuitspraak/beleidsregel is ondergebracht bij één van de tien benoemde aandachtsgebieden. Zoals in de Beleidslijn is aangegeven, vallen de beleidsuitspraken die zijn aangeduid als categorie 1 onder het wettelijke criterium "provinciaal belang". Ter borging en realisering van dit provinciale belang zal de provincie zo nodig het instrumentarium uit de Wro inzetten.

Bij de beoordeling van dit ontwerpbestemmingsplan heb ik mij gebaseerd op de hiervoor aangeduide beleidsuitspraken en beleidsregels, zoals deze in bijlage 1 van de Beleidslijn - onderverdeeld naar tien aandachtsgebieden - zijn weergegeven. Bij deze beoordeling is het zwaartepunt met name gelegd op het vaststellen van strijdigheden met het provinciaal belang (i.c. beleidsuitspraken/beleidsregels aangeduid als categorie 1).



## II. Planbeoordeling

Het bestemmingsplan bevat de planologische regeling ten aanzien van de dorpsuitbreiding en een inbreidingslocatie van de kern Cabauw. De ontwikkeling van de inbreidingslocatie betreft het realiseren van vijftien seniorenwoningen met een 'huiskamerelement' en de benodigde ruimte voor parkeervoorzieningen. Op deze locatie staat momenteel de Gerardus-Majella basisschool. Deze wordt ten behoeve van het plan gesloopt. De nieuwbouw van de Gerardus-Majella school vindt plaats in het noordwesten van de uitbreidingslocatie. De ontwikkeling van de uitbreidingslocatie houdt naast de nieuwe school verder de realisatie van 36 woningen in. Tevens worden voorbereidingen getroffen om hier ook de realisatie van een verenigingsgebouw en een evenemententerrein mogelijk te maken

In het gebied staan momenteel een verenigingsgebouw en enkele agrarische bijgebouwen. Het overgrote deel van het gebied doet dienst als weiland. Het plan geeft mij ten aanzien van de volgende aspecten aanleiding tot het plaatsen van opmerkingen in de zin van de provinciale structuurvisie.

### Aandachtsgebied 3: Een gedifferentieerde, duurzaam veilige en aantrekkelijke woonomgeving

#### *Categorie 1 uitspraak:*

1. *De verstedelijkingsambities moeten plaatsvinden binnen de rode contouren*

#### *Categorie 1 uitspraak:*

- 3a. *De rode contouren worden in beginsel strikt gebruikt om het landelijk gebied zo min mogelijk aan te tasten. Om te kunnen inspelen op nieuwe kansen en ontwikkelingen zijn twee vormen van flexibiliteit mogelijk: de zogenoemde touwtjesmethode en de afwijkingsbevoegdheid.*
- 3b. *Zowel de touwtjesmethode als de afwijkingsbevoegdheid kan slechts worden toegepast op plaatsen waar de bebouwingskern niet grenst aan landelijk gebied met bodem-, ecologische, landschappelijke of cultuurhistorische kwaliteiten van bovenlokaal belang of aan harde begrenzingen als waterplassen en waterbergingslocaties.*

De uitbreiding van Cabauw vindt voor een gedeelte plaats buiten de rode contour. Het gaat hierbij om het zuidwestelijke gedeelte van de uitbreiding. Hier is een deel van de woningen gepland, een klein gedeelte van het verenigingsgebouw en voor het overige een evenemententerrein. In het plan wordt reeds opgemerkt dat het één en ander kan worden gerealiseerd door middel van toepassing van de touwtjesmethode. Gelet op de bovengenoemde beleidslijnen in de structuurvisie zien wij geen belemmering om de touwtjesmethode voor de door u voorgestelde ontwikkeling toe te passen.

### Aandachtsgebied 5: Behoud van cultuurhistorisch waardevolle gebieden (o.a. CHS)

#### *Categorie 1 uitspraak:*

1. *In de gebieden met de aanduiding "veiligstellen" willen we vanuit cultuurhistorie gezien grootschalige transformaties voorkomen. Het veranderen van beeld en karakteristiek is in principe niet gewenst, tenzij aantoonbaar is dat de draagkracht van de cultuurhistorische samenhang niet in het geding is.*

Het gebied waarop het voorliggende bestemmingsplan betrekking heeft wordt in de zin van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur aangeduid als "veiligstellen". In het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met (mogelijk) aanwezige archeologische waarden. De opgelegde beperkingen zijn echter onterecht (noordelijk deel) of worden onvoldoende onderbouwd (zuidelijk deel + inbreidingslocatie).

Bij op ontwikkeling gerichte bestemmingsplannen (d.w.z. nieuwe bouwlocaties) dient u als gemeente, wanneer de beschikbare archeologische gegevens daar aanleiding toe geven, zelf inventariserend veldonderzoek te laten verrichten om te bepalen of archeologische waarden aanwezig zijn, zodat een eventueel beschermingsregime in het bestemmingsplan daarop kan worden afgestemd.



Daarom adviseer ik u om in elk geval voor het zuidelijk deel van het plangebied Inventariserend Veldonderzoek, verkennende fase uit te voeren. Dit verkennend onderzoek kan vervolgens ter plaatse van kansrijke zones verdicht worden naar een karterend grid, om eventuele vindplaatsen op te sporen.


### III. Conclusie

Behoudens de onder punt II weergegeven opmerkingen ten aanzien van enkele specifieke aspecten in dit bestemmingsplan geeft het plan mij vanuit de optiek van het provinciaal belang géén aanleiding tot verdere opmerkingen.

Graag wil ik er bij u op aandringen om in het verdere planproces op adequate wijze aan de geplaatste opmerkingen tegemoet te komen. In dit verband wijs ik er volledigheidshalve nogmaals op dat de gemaakte opmerkingen alle direct verband houden met het provinciale belang, zoals dat is aangeduid in de van de provinciale structuurvisie deeluitmakende Beleidslijn. Zoals ook hiervoor onder punt I al is aangegeven, zal ter borging van dit provinciale belang, indien dat noodzakelijk geacht wordt, het ons beschikbare instrumentarium uit de Wro worden aangewend.

Wanneer u nog vragen heeft of een nadere toelichting wenst op deze reactie, kunt u contact opnemen met de heer H. Hamster van de Afdeling Ruimte, telefoon 030 - 2583330.

Hoogachtend,

b.a. MR 

H. Jungen  
hoofd Afdeling Ruimte