

GEMEENTE LOPIK

Nota van Zienswijzen

behorend bij het

BESTEMMINGSPLAN

CENTRUMGEBIED LOPIK

Auteurs : gemeente Lopik / mRO b.v.

Opdrachtnummer : 78.03

Datum : september 2012

Versie : 3

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	5
2	ZIENSWIJZEN	7
2.1	Verstoep bouwkundigen B.V., Vrouwenmantel 3, Schoonhoven	7
2.2	J. den Hartogh, Lopikerweg Oost 6, 3411 JE Lopik.....	7
3	WIJZIGINGEN IN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN	11

1 INLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan Centrumgebied Lopik heeft van 13 juni 2012 tot en met 24 juli 2012 in ontwerp ter inzage gelegen. In die periode is door 2 reclamanten een zienswijze ingediend.

De provincie Utrecht en het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden hebben gereageerd op het ontwerp bestemmingsplan en gemeld geen opmerkingen te hebben.

In navolgend hoofdstuk wordt ingegaan op de ingediende zienswijzen en het antwoord van de gemeente.

2 ZIENSWIJZEN

2.1 Verstoep bouwkundigen B.V., Vrouwenmantel 3, Schoonhoven

*Namens: dhr. R. Borst, Lopikerweg Oost 17a, Lopik
dhr. T. Borst, Vogelzangsekade 2, Lopik*

Zienswijze (dd 19 juli 2012)

Deze zienswijze is op 29 augustus 2012 gedeeltelijk ingetrokken. Een onderdeel van de zienswijze, dat niet is ingetrokken betreft het gedeelte van het perceel van reclamant, grenzend aan het openbaar gebied. In het ontwerp bestemmingsplan heeft een deel van het eigendom van reclamant de bestemming Verkeer gekregen.

Antwoord gemeente

Het perceel van belanghebbende, grenzend aan het openbaar gebied is in het ontwerpbestemmingsplan abusievelijk bij de verkeersbestemming betrokken. Dit wordt gecorrigeerd.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan.
De zienswijze is gegrond.

2.2 J. den Hartogh, Lopikerweg Oost 6, 3411 JE Lopik

Zienswijze (dd 23 juli 2012)

Reclamant heeft de volgende bezwaren tegen het ontwerp bestemmingsplan.

Reclamant is eigenaar van een goedlopende melkveehouderij welke hij wil voortzetten en uitbreiden. Het bedrijf ligt binnen de 100 meter geurcirkels van een groot gedeelte van het plangebied. Dit kan de bedrijfsvoering belemmeren.

Het ontwerpplan gaat uit van een stedelijk karakter maar noemt dit een kwaliteitsverbetering van de huidige situatie.
Reclamant is van mening dat een dorpsgewijs ruimtelijke ontwikkeling meer wenselijk is.

De verbetering van het huidige centrum leidt tot een toename van verkeersdrukke, overlast door bouw en bevoorradend verkeer, en verkeersonveilige situaties.
Het bedrijf van reclamant grenst aan het plangebied en zal hierdoor geconfronteerd worden met bovenmatige verkeershinder rondom zijn bedrijf.

Reclamant kan zijn bedrijf niet meer uitbreiden op de huidige locatie en zal moeten uitwijken wat voor hem financieel niet wenselijk is.

Reclamant doet een aantal suggesties aan de hand voor andere en betere ruimtelijke plannen die passen binnen de dorpscultuur.

- Geen hoogbouw ten oosten van Rolafweg Noord.
- Ruimte parkeerlocatie aan de noordkant van de Manebrug en de Dorpstraat.
- Laatstgenoemde locatie is ook geschikt voor een functioneler winkelcentrum. Dit voorkomt zwaar verkeer over de Churchilllaan en er wordt een gemoedelijker winkelomgeving gecreëerd.

Reclamant heeft meerdere malen getracht tot een oplossing te komen met de gemeente. Echter zonder resultaat.

Reclamant verzoekt het bestemmingsplan aan te passen op grond van deze zienswijze.

Antwoord gemeente

Een aantal punten van de zienswijzen zijn ook in de inspraak naar voren gebracht en beantwoord door de gemeente. De beoogde ontwikkeling van het centrum van Lopik wordt door de gemeente als positief beoordeeld. De ontwikkeling zal een positieve bijdrage leveren aan het woon- en leefklimaat in Lopik. Het betreft een integrale planontwikkeling waarin, door onder meer de verplaatsing van de gemeentewerf en de brandweerkazerne, nieuwe woningen en centrumvoorzieningen kunnen worden toegevoegd aan het dorp.

De planontwikkeling heeft een duidelijke kwaliteitsverbetering van het gedateerde winkelgebied tot gevolg.

De ontwikkeling vindt plaats in het centrumgebied. Van overlast door een toename van verkeer, bouw- en bevoorradend verkeer is ter plaatse van de woning van reclamant aan de Lopikerweg Oost geen sprake.

De bouwhoogten tegenover de woning van reclamant tussen de Vogelzangsekade en president Kennedylaan kunnen zeker niet als stedelijk worden betiteld. Een goot- en bouwhoogte van resp. 6 en 10,5 meter is passend in de dorpsstructuur.

Ook de centrumvoorzieningen westelijk van dit nieuwe woongebied, met een hoogte van maximaal 11,5 meter aan de zijde van de Vogelzangsekade en een variërende bouwhoogte tot maximaal 14,5 meter aan de zuidzijde is niet als stedelijk aan te merken. Deze, ten opzichte van de omgeving wat hogere bebouwing, ligt op grotere afstand van de woning van reclamant.

Het parkeren zal aan de zuidzijde van de geplande bebouwing plaatsvinden en voor reclamant, woonachtig aan de noordzijde van het plan, geen enkele hinder opleveren. Van bovenmatige verkeershinder rondom het bedrijf van reclamant is geen sprake. Het verkeer benadert het centrumgebied vanaf de zuidzijde (Rolafweg Noord en Churchilllaan) en niet via de Lopikerweg Oost.

De stelling van reclamant aangaande de onmogelijkheid tot uitbreiden van het agrarisch bedrijf als gevolg van het centrumplan wordt niet gedeeld.

Uit het uitgevoerde geuronderzoek, dat naar aanleiding van het ambtelijk overleg met reclamant op 20 augustus 2012 aan hem ter hand is gesteld, blijkt dat de geurgevoelige nieuwe bebouwing buiten de geurcontour van het bedrijf van reclamant is gesitueerd. De beoogde ontwikkeling zal dan

ook geen negatieve effecten hebben op de bedrijfsvoering. Ook hoeft de planontwikkeling geen negatieve invloed hebben op een eventuele uitbreiding van het bedrijf van reclamant. Bedacht moet worden dat een uitbreiding aan de noordzijde van het bedrijf plaats zal moeten hebben en derhalve verder weg van dit centrumplan. Bovendien zal iedere uitbreiding ook getoetst moeten worden aan de woningen van derden, die aan de oost- en westzijde van het bedrijf zijn gesitueerd, beduidend dichterbij het bedrijf dan de beoogde centrum- en woonontwikkeling van dit bestemmingsplan.

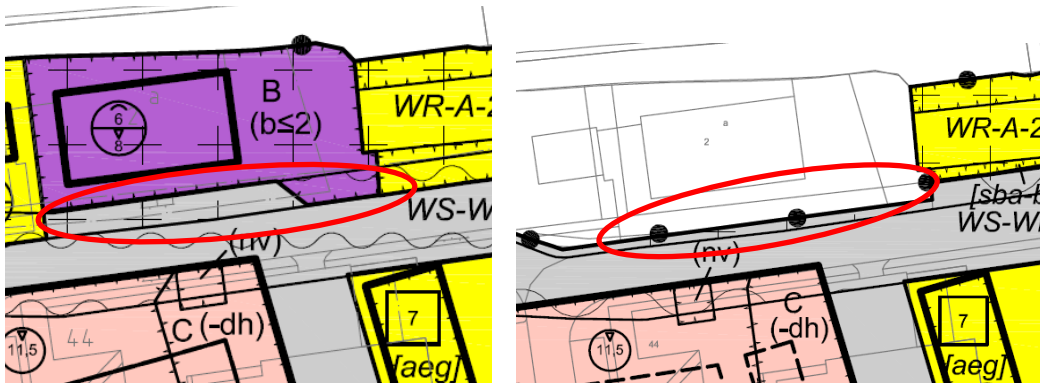
De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot planaanpassing.

3 WIJZIGINGEN IN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN

Het ontwerp bestemmingsplan is op onderdelen aangepast.

Aanpassing naar aanleiding van zienswijze

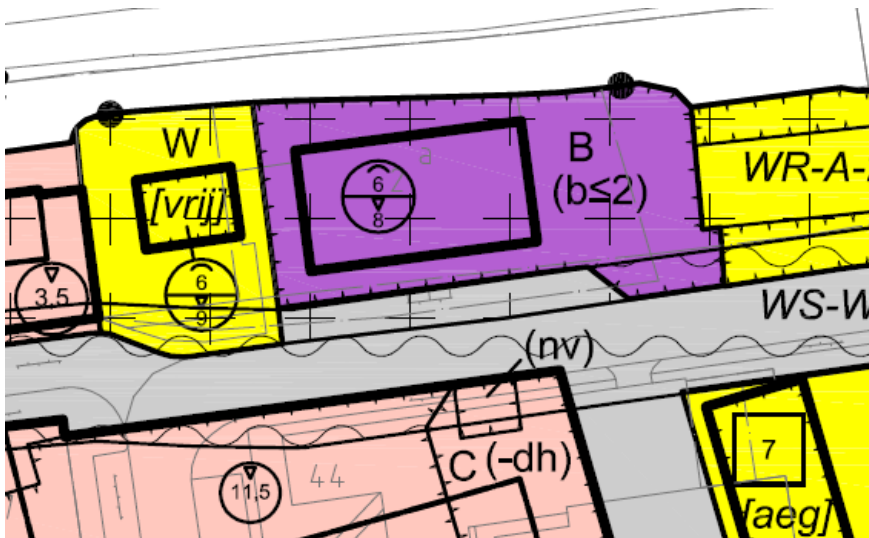
Een deel van de gronden van het perceel Vogelzangsekade 2a, dat grenst aan het openbaar gebied, had in het ontwerp bestemmingsplan een verkeersbestemming en is nu uit het bestemmingsplan gehaald.



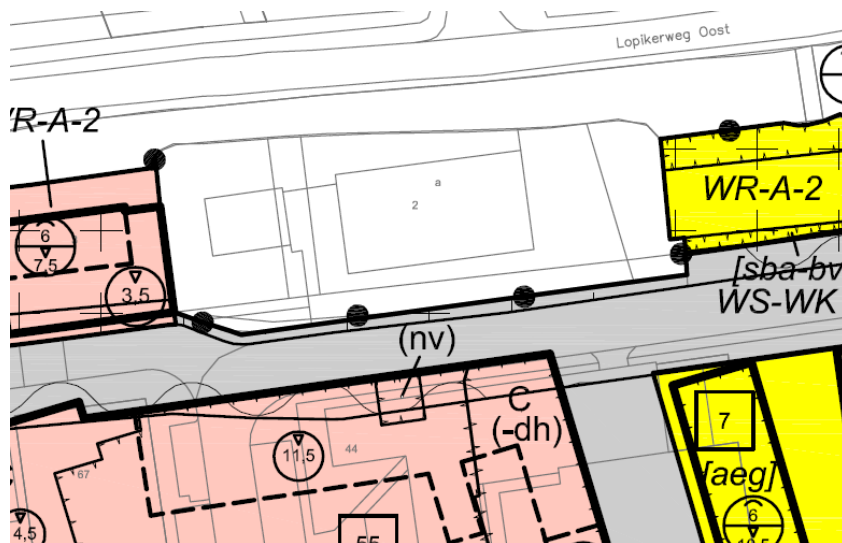
Figuur 1, Strook van ca. 165 m² was in het ontwerp bestemmingsplan bestemd als verkeer (linker figuur) en in het vast te stellen bestemmingsplan (rechter deel) buiten het plangebied.

Ambtshalve aanpassingen

De Vogelzangsekade 2 en 2a zijn uit het plangebied gehaald. Reden is dat in overleg met de eigenaar besloten is voor dit deel een apart bestemmingsplan op te stellen, waarin ook de bedrijfsverplaatsing op/naar de Lopikerweg Oost 17a planologisch wordt geregeld.



Figuur 1, Ontwerp bestemmingsplan Vogelzangsekade 2, 2a

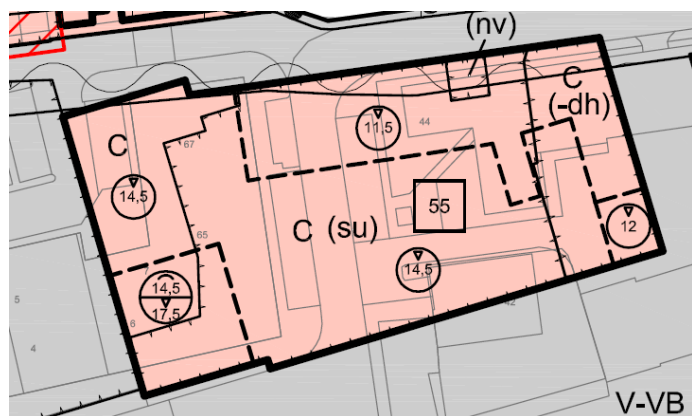


Figuur 2, vast te stellen bestemmingsplan Vogelzangsekade 2, 2a

De bouwhoogten en aanduidingen in het nieuwe winkelbolk zijn aangepast en in overeenstemming met het laatste bouwplan gebracht. Dit betekent dat de bouwhoogten en functieaanduidingen op navolgende onderdelen zijn aangepast.

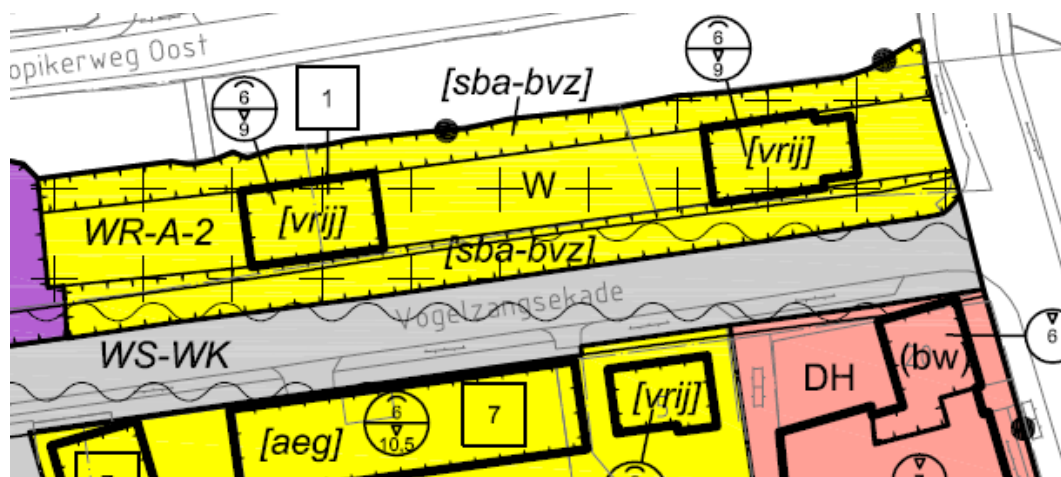


Figuur 3, Ontwerp bestemmingsplan bouwhoogten centrumbestemming

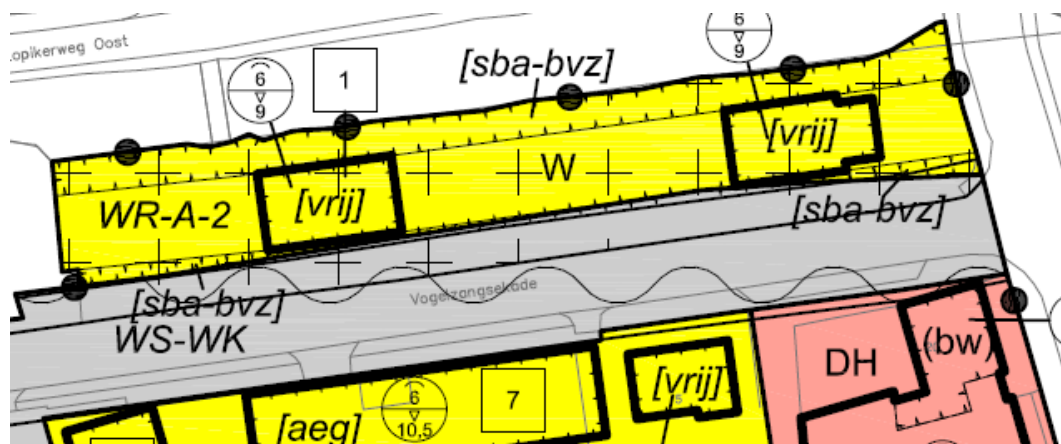


Figuur 4, vast te stellen bestemmingsplan bouwhoogten centrumbestemming

De bestemming verkeer is op enkele onderdelen langs de Vogelzangsekade gewijzigd. De bestemmingsgrenzen zijn in overeenstemming gebracht met de openbare buitenruimte.



Figuur 5, Ontwerp bestemmingsplan, woonbestemming aan noordzijde Vogelzangsekade



Figuur 6, Vast te stellen bestemmingsplan, woonbestemming aan noordzijde Vogelzangsekade komt in de verkeersbestemming

De toelichting is hierop aangepast.