



Notitie

ZIENSWIJZEN
**BESTEMMINGSPLAN
UITWEG - UITBREIDING
GEMEENTE LOPIK**
februari 2012

► ruimte voor ideeën

ruimtelijke
denkers

wissing

Notitie Zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan Uitweg – Uitbreiding

Opdrachtgever:
Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Lopik

Wissing ruimtelijke denkers
Barendrecht
februari 2012

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Uitweg - Uitbreiding" heeft van 10 november 2011 tot en met 21 december 2011 ter inzage gelegen. Daarvan is openbare kennisgeving gedaan in de Zenderstreek, de Staatscourant en op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Tijdens de terinzagelegging van zes weken is iedereen de mogelijkheid geboden om schriftelijk of mondeling zienswijzen naar voren te brengen bij de gemeenteraad van de gemeente Lopik. In totaal zijn 8 zienswijzen binnengekomen.

In voorliggend zienswijzenverslag worden deze zienswijzen besproken. *Cursief* is de zienswijze samengevat weergegeven, waarna de gemeentelijke reactie is geformuleerd. Tevens is aangegeven of naar aanleiding van de zienswijze aanpassingen van het bestemmingsplan plaatsvindt.

H1 ZIENSWIJZEN

1. Zienswijze betreffende woonkwaliteit, bouwhoogte en grondposities 10-12-2012

Samenvatting

(A) Belanghebbende spreekt de zorg uit dat de ontsluitingsweg naar de nieuwe brug te smal is voor vrachtverkeer en landbouwverkeer.

(B) Belanghebbende spreekt de zorg uit voor de woon- en gebruikskwaliteit van de nieuwe woonbuurt. Er ontbreken opstelplaatsen voor vuilcontainers, de landelijke normen voor speeltuinen worden niet aangehouden, de landelijke normen voor openbaar groen worden niet aangehouden en de haagbeuken worden in de praktijk vaak vervangen door schuttingen. Met betrekking tot het parkeren worden weliswaar de landelijke normen aangehouden, maar in de toekomst is het de vraag of dit voldoende is, mede met het oog op het moeilijk handhaven van parkeerplaatsen op eigen terrein. In de openbare ruimte is niet voldoende ruimte om deze extra parkeerplaatsen te realiseren.

(C) Belanghebbende merkt op dat de door de gemeente aangekochte grond om de nieuwe brug te kunnen realiseren in eerste instantie ook voor de speeltuin was bestemd. Nu worden hier twee woningen gerealiseerd. Belanghebbende informeert of de grond gratis is gegeven aan de projectontwikkelaars, omdat het plan nu wel financieel haalbaar is.

(D) Belanghebbende mist bij de Notitie van Inspraak en Vooroverleg de bijlage van KPN. Er wordt gewezen op het huidige probleem van te weinig capaciteit op het netwerk. Belanghebbende verzoekt om een oplossing voordat er gebouwd wordt. Ook vraagt belanghebbende wie de verantwoordelijke is voor deze KPN aansluitingen, voordat er een post 'onvoorzien' op de gemeentelijke begroting komt.

(E) Belanghebbende geeft aan dat de bouwhoogtes uit het bestemmingsplan, met een nok van 11 meter, hoger zullen zijn dan die van de omringende woningen. Deze hebben echter een goot- en bouwhoogte die variëren tussen 4 m – 5m (goot) respectievelijk 6 m – 8 m (nok). De belanghebbende geeft aan dat dit niet passend is in de omgeving. Ook met een gebroken kap, waardoor de woning visueel wat lager lijkt, blijft 11 meter te hoog.

Reactie gemeente

Ad. A) De brug is gedimensioneerd met een overspanning van 7,14 m1 . De bochtstralen zijn R=4,0 m1. Hierbij is rekening gehouden met een vrachtwagen met een vaste bak van 10,40 m1. In de praktijk blijft er nog ruimte over tussen de bochtstraal en de grondkering van de brug. Deze ruimte zal ook worden verhard, waardoor de bochtstraal circa R=5,0 m1 wordt.

Ad. B) De containers kunnen aan de weg worden geplaatst voor de woningen, omdat de vuilnisauto overal langs deze woningen kan rijden. Dit gebeurt overal in de gemeente Lopik langs de lint bebouwing en in de dorpjes. Alleen op plaatsen waar een vuilnisauto niet langs kan rijden wordt een vuilcontainer opstelplaats geïntroduceerd. Op het gebied van speelruimte en groen is er geen landelijke norm. Minister Schippers acht het van belang dat er voldoende ruimte is voor buitenspelende kinderen. Maar zij laat de verantwoordelijkheid daarvoor bij gemeenten. Binnen Uitweg voldoen de speelvoorzieningen aan de vraag ook nadat uitbreiding van Uitweg is gerealiseerd. Voor het openbaar groen is er geen specifiek gemeentelijk beleid dat iets zegt over het aantal m2 openbaar groen in de openbare ruimte. De gemeente is van mening dat bij de ontwikkeling van de uitbreidingslocatie voldoende groen is ingepast en een goede relatie met het omliggende landschap is gelegd.

Het parkeren voldoet aan de normen van de CROW. In deze normen is al rekening gehouden met het feit dat niet iedereen gebruik zal maken van de opstelplek op eigenterrein, waardoor de parkeernorm in het openbaar gebied hoger is, zie ook figuur 3.2 parkeernormen in de toelichting van het bestemmingsplan Uitweg-Uitbreiding. Daarnaast is in het stedenbouwkundig plan al rekening gehouden met een klein parkeeroverschot van 3 parkeerplaatsen. Het stedenbouwkundig plan biedt dus in de huidige en toekomstige situatie voldoende ruimte voor parkeren.

Ad. C) Eerste stedenbouwkundige opzet betrof ook de speeltuin aan de zuidzijde van de kern. In verband met milieubelemmeringen is bouwen hierop niet mogelijk. Er is een alternatief gevonden door de huidige speeltuin te handhaven en de in het plangebied aangemerkte speeltuin te gaan bebouwen. Door deze ruil van locaties blijft het plan financieel haalbaar. De grond is voor marktconforme prijs verkocht.

Ad. D) Bij het wettelijk vooroverleg wordt KPN vertegenwoordigd door Stedin b.v. waarvan een afschrift van de reactie is opgenomen in de Notitie Inspraak en vooroverleg. Nutsvoorzieningen waaronder de aansluiting van KPN zijn voor rekening van de ontwikkelaar.

Ad. E) De gemeente blijft bij haar standpunt dat door het nieuwe Bouwbesluit het noodzakelijk is om hogere hoogten aan te houden voor nieuwe woningen. Hierbij wordt uitgegaan van 3 meter per bouwlaag. In feite blijven dit woningen met 2 bouwlagen en een kap. De typologie van de woning blijft gelijk aan de bestaande woningen, echter door de aan te houden hoogten uit het Bouwbesluit, worden de woningen iets hoger dan de bestaande woningen in de omgeving. Het architectenplan van de woningen is inmiddels verder uitgewerkt. De maximale goothoogte van deze woningen bedraagt 6 meter. De maximale goothoogte zal conform het architectenplan op de plankaart worden aangepast. Op de plankaart zal de maximale goothoogte van 6,5 meter worden verlaagd met 0,5 meter. Ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding hoekaccent wil de welstandscommissie een hogere goothoogte van 6,5 meter. Op deze manier ontstaan er meer mogelijkheden het stedenbouwkundig hoekaccent goed vorm te geven. Dit is in het architectenplan aangepast. De bouwhoogte blijft gehandhaafd op 11 meter. Echter om te voorkomen dat door de afwijkingsbevoegdheid van 10% de bouwhoogte hoger kan worden, komt de afwijkingsbevoegdheid van 10% voor het onderdeel goothoogte en bouwhoogte te vervallen.

Conclusie

Goothoogte wordt in het bestemmingsplan aangepast naar 6 meter. Ter plaatse van specifieke bouwaanduiding hoekaccent is een goothoogte van 6,5 meter toegestaan. Voor het onderdeel goothoogte en bouwhoogte komt de afwijkingsbevoegdheid van 10% te vervallen.

2. Zienswijze betreffende aantasting woongenot, bouwschade 20-12-2011

Samenvatting

(A) Belanghebbende is van mening dat diens belang ernstig wordt geschaad door de uitbreidingslocaties C. Belanghebbende verwacht een beperking van het woongenot door toename van geluidshinder. Daarnaast wordt een onevenredige parkeer- en verkeershinder verwacht. Door de ontwikkeling neemt de privacy af, wordt het vrije uitzicht beperkt, vindt schaduwwerking plaats van de gebouwen en neemt de esthetische kwaliteit van het dorpsbeeld af.

(B) Daarnaast voorziet het provinciale beleid in een uitbreiding aan de noordoostzijde van het dorp en niet in sluipende ingrepen, naast en achter de huidige woningen.

(C) Belanghebbende verwacht planschade en overlast door bouwschade.

Reactie gemeente

Ad. A) De gemeente blijft bij haar standpunt zoals geformuleerd bij de beantwoording van de inspraakreactie. Bij ontwikkellocatie C worden maximaal 2 vrijstaande woningen gerealiseerd, waarbij parkeren op eigen terrein moet worden opgelost. Het aantal verkeersbewegingen van deze 2 woningen is daarmee minimaal.

De gronden ten oosten van bedoelde woning worden al relatief intensief gebruikt. De meest noordelijke woning wordt gebouwd ter plaatse van een bestaand bijgebouw. De andere woning komt aan de zijkant van de woning. Grofweg gaat de zon in Nederland in het (zuid)oosten op en in het (zuid)westen onder. De woningen liggen noordelijker ten opzichte van de tuin van bedoelde woning. Schaduwwerking zal hierdoor slechts minimaal optreden. Er is derhalve geen sprake van een onevenredige (mogelijke) afname van privacy, uitzicht en zonlicht. Tot slot worden de woningen gerealiseerd in een bouwstijl en op een rooilijn die past in het karakter van het dorp. De percelen worden aan de oostzijde groen ingericht, om te zorgen voor een zachte overgang naar het landelijk gebied. Overigens dient hierop aangemerkt te worden dat de verder ten oosten gelegen agrarische gronden met bomen omringd is, waardoor een ver uitzicht hier überhaupt niet mogelijk is.

Ad. B) Het provinciale beleid is erop gericht om het landelijk gebied zo min mogelijk aan te tasten. Om dit te bewerkstelligen zijn middels rode contouren aangegeven wat binnen stedelijke gebieden valt en wat onder het landelijk gebied. Binnen de contouren is ook ruimte gerealiseerd om eventuele groei van kernen nog mogelijk te maken. Dit betekent dus niet alleen de grotere uitbreidingslocatie aan de noordzijde van Uitweg maar ook kleinere herstructureringslocaties zoals ontwikkellocatie C. Binnen het provinciaal beleid geniet het de voorkeur om ontwikkelingen binnen de rode contouren te laten plaatsvinden. De beoogde ontwikkelingen liggen binnen de rode contour en vallen binnen het afsprakenkader die met de provincie zijn gemaakt.

Ad. C) Indien u van mening bent dat planschade wordt geleden door de ruimtelijke ontwikkeling, dan staat het u vrij om op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek tot vergoeding van planschade in te dienen zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. In het kader van dit juridisch-planologisch proces om het onderhavige bestemmingsplan vast te stellen is het door u genoemde zorgpunt, namelijk schade door bouwwerkzaamheden, niet relevant. Desalniettemin kan hierop het volgende worden gesteld. Het is nimmer de bedoeling dat tijdens het bouwproces schade ontstaat aan omliggende gebouwen. Bij aanvang van de bouwwerkzaamheden wordt door de aannemer een 0-meting gedaan bij omliggende gebouwen en wordt daarnaast gekeken hoe groot de kans is op schade en hoe dit tot het minimum beperkt kan worden. Hoe dit het beste aangepakt kan worden, wordt per geval bekeken. Mocht onverhoopt blijken dat toch schade is ontstaan aan de omliggende gebouwen die te herleiden zijn aan de bedoelde bouwwerkzaamheden, dient in beginsel contact

opgenomen te worden met de aannemer. De gemeente kan, indien de veroorzakende partij en de gedupeerde niet tot een overeenstemming kunnen komen, als bemiddelende partij optreden.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Zienswijze, betreffende aantasting woongenot 20-12-2011

Samenvatting

(A) Belanghebbende geeft aan bezwaar te maken tegen de beoogde ontwikkelingen, vanwege aantasting van het woongenot. Dit betreft waardevermindering, uitzichtbelemmering, aantasting privacy, schaduwwerking, geluidsoverlast, verkeersoverlast en aantasting van het landschapsschoon.

(B) Belanghebbende geeft aan zorgen te maken over de heiwerkzaamheden die zullen plaatsvinden bij de bouwwerkzaamheden. De bebouwing van Belanghebbende is niet gebouwd op heipalen.

(C) Belanghebbende spreekt de zorg uit dat de 30 jaar oude berken bij graafwerkzaamheden van de nieuw door te trekken sloot onherstelbaar worden beschadigd, wat het aangezicht aantast. Bij de graafwerkzaamheden aan de bestaande sloten bestaat de zorg dat de 30 jaar oude beschoeiing en de tuinaarde zal wegzakken.

(D) Belanghebbende geeft aan dat aangegeven goot- en nokhoogte niet in overeenstemming is met de omliggende bebouwing.

(E) Belanghebbende maakt bezwaar tegen de gehanteerde stankcirkel van 50 meter. Volgens de V.N.G. en de S.B.I. codering is dit te weinig (varkens 200 meter i.p.v. 50 meter en rundvee 100 meter i.p.v. 25 meter)

Reactie gemeente

Ad. A) De gemeente blijft bij haar standpunt zoals geformuleerd bij de beantwoording van de inspraakreactie. Ten zuiden en in het oosten van het bedoelde perceel wordt middels dit bestemmingsplan woningbouw beoogd. Met deze ontwikkeling krijgen de gronden een andere allure en gebruik dan op heden het geval. Van oorsprong waren dit gronden die beschouwd konden worden als agrarische gronden. Over de jaren heen zijn de gronden meer en meer in gebruik genomen voor bedrijfsmatige doeleinden vanaf de Batuwseweg. Inmiddels is hier in ruime mate sprake van oppervlakteverharding en zijn hier gebouwen en schuren gebouwd. De gemeente heeft een ander beeld voor ogen hoe dit gebied ingericht zou moeten worden. Met de realisatie van woningen op deze locatie kan een kwalitatieve impuls worden gegeven die beter past in het beeld van de kern Uitweg.

Bij de inrichtingsplannen is onder andere rekening gehouden met het woon- en leefklimaat van omliggende woningen. In het zuiden van de bedoelde woning zal een open ruimte blijven die ingericht wordt met groen en bestrating. De beoogde woningen zijn voorts niet met de voor- en achtergevel gericht op de bedoelde woning, waardoor de directe inblik op het perceel minimaal blijft. Met een afstand van iets meer dan 20 m ten opzichte van de zijgevel van de dichtstbijzijnde woning, zal schaduwwerking alleen plaatsvinden bij een laagstaande zon. Lettende hierop is bij de inrichting in voldoende mate rekening gehouden met de waarborging van de privacy, uitzichtbelemmering en schaduwwerking. Gelet op de huidige inrichting en gebruik van het gebied valt het te betwisten of de herontwikkeling van dit gebied een aantasting van het landschapsschoon zou betekenen. Het rommelige gebruik nu heeft geen positieve uitstraling op de omgeving en op de kern. Lettende op het voorgaande gebruik en het verdwijnen van bedrijven in de omgeving zal dit eerder een positieve invloed hebben op de waarde van de woning.

Voorts geeft u aan dat door de komst van de woningen een toename zal plaatsvinden van geluid. In het kader van het juridisch-planologisch proces mist dit relevantie. Alleen bij ander gebruik van de gronden zoals bijvoorbeeld agrarisch, of bij bedrijven, etc. dient onderzocht te worden of sprake kan zijn van overlast op de omgeving, onder andere het gebied van geluid.

Tot slot wordt aangegeven dat mogelijk sprake zou kunnen zijn van verkeersoverlast. Door Grontmij is in het begin van het planproces een onderzoek gedaan naar de verkeersproductie van het oorspronkelijke gebruik als bedrijf in vergelijking tot de nieuwe functie woningbouw. De conclusie van het rapport is dat met woningbouw er circa 100 verkeersbewegingen minder op één dag zijn. Het rapport van Grontmij zal ter verduidelijking worden opgenomen in de toelichting in hoofdstuk 3 Verkeer en parkeren. De capaciteit van de bestaande wegen is echter berekend op meer verkeersbewegingen dan waar op dit moment sprake van is. Om het toegevoegde verkeer te kunnen verdelen over het bestaande wegennetwerk zijn vanaf dit ontwikkelingsgebied twee ontsluitingen opgenomen. Daarnaast is er voldoende afstand tussen de perceelsgrens en de rijbaan door middel van een sloot en een groene berm, ook zal op deze rijbaan alleen maar gebruik gemaakt worden van bestemmingsverkeer.

Ad. B) In het kader van dit juridisch-planologisch proces om het onderhavige bestemmingsplan vast te stellen is het door u genoemde zorgpunt, namelijk schade door bouwwerkzaamheden, niet relevant. Desalniettemin kan hierop het volgende worden gesteld. Het is nimmer de bedoeling dat tijdens het bouwproces schade ontstaat aan omliggende gebouwen. Bij aanvang van de bouwwerkzaamheden wordt door de aannemer een 0-meting gedaan

bij omliggende gebouwen en wordt daarnaast gekeken hoe groot de kans is op schade en hoe dit tot het minimum beperkt kan worden. Hoe dit het beste aangepakt kan worden, wordt per geval bekeken. Mocht onverhoopt blijken dat toch schade is ontstaan aan de omliggende gebouwen die te herleiden zijn aan de bedoelde bouwwerkzaamheden, dient in beginsel contact opgenomen te worden met de aannemer. De gemeente kan, indien de veroorzakende partij en de gedupeerde niet tot een overeenstemming kunnen komen, als bemiddelende partij optreden.

Ad. C) Bij de uitvoering van de civiele werken wordt rekening gehouden met eigendomsgrenzen en de bestaande berken.

Ad. D) De gemeente blijft bij haar standpunt dat door het nieuwe Bouwbesluit het noodzakelijk is om hogere hoogten aan te houden voor nieuwe woningen. Hierbij wordt uitgegaan van 3 meter per bouwlaag. In feite blijven dit woningen met 2 bouwlagen en een kap. De typologie van de woning blijft gelijk aan de bestaande woningen, echter door de aan te houden hoogten uit het Bouwbesluit, worden de woningen iets hoger dan de bestaande woningen in de omgeving. Het architectenplan van de woningen is inmiddels verder uitgewerkt. De maximale goothoogte van deze woningen bedraagt 6 meter. De maximale goothoogte zal conform het architectenplan op de plankaart worden aangepast. Op de plankaart zal de maximale goothoogte van 6,5 meter worden verlaagd met 0,5 meter. Ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding hoekaccent wil de welstandscommissie een hogere goothoogte van 6,5 meter. Op deze manier ontstaan er meer mogelijkheden het stedenbouwkundig hoekaccent goed vorm te geven. Dit is in het architectenplan aangepast. De bouwhoogte blijft gehandhaafd op 11 meter. Echter om te voorkomen dat door de afwijkingsbevoegdheid van 10% de bouwhoogte hoger kan worden, komt de afwijkingsbevoegdheid van 10% voor het onderdeel goothoogte en bouwhoogte te vervallen.

Ad. E) In hoofdstuk 4.4.2 van de toelichting wordt duidelijk uitgelegd dat voor geur de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) geldt en dat de gemeente daarnaast een Geurgebiedsvisie Lopik heeft opgesteld en een Geurverordening heeft vastgesteld. Hier staat de maximale geurbelasting (toetsingskaders) beschreven in ou/m^3 en in vaste afstand. In paragraaf 5.7.1 wordt op basis van het geuronderzoek (bijlage 7 van de toelichting), dat speciaal uitgevoerd is voor de bestemmingsplanwijziging De Uitweg te Lopik, uitgelegd dat voor de nieuwbouwwontwikkeling geen geurbelemmeringen optreden. Over vaste afstanden kan het volgende worden gezegd: Omdat binnen de veehouderij aan de Lopikerweg Oost 109a - 111a te Lopik ook dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld geldt hiervoor, conform artikel 3 lid 2 van de Wgv, een vaste afstand van 50 meter tot een geurgevoelig object. Conform artikel 4 lid 1 van de Regeling geurhinder en veehouderij dient deze afstand gemeten te worden vanaf de buitenzijde van het geurgevoelig object tot het dichtstbijzijnde emissiepunt. Aangezien de dichtst bij de beoogde woningen in plangebied De Uitweg gelegen stal, waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, voorzien is van natuurlijke ventilatie is met behulp van GIS de 50 meter geurhindercontour vanaf de buitenzijde van deze stal bepaald. Bij de situering van de woningen in de uitbreidingslocatie is hiermee rekening gehouden.

Conclusie

Goothoogte wordt in het bestemmingsplan aangepast naar 6 meter. Ter plaatse van specifieke bouwaanduiding hoekaccent is een goothoogte van 6,5 meter toegestaan. Voor het onderdeel goothoogte en bouwhoogte komt de afwijkingsbevoegdheid van 10% te vervallen.

In de toelichting wordt in hoofdstuk 3 Gebiedsbeschrijving een paragraaf toegevoegd over verkeersbewegingen.

4. Zienswijze , betreffende erf afscheidingen en beeldkwaliteit loods 20-12-2011

Samenvatting

Belanghebbende verwacht, ten behoeve van het voorkomen van sluipverkeer en de waarborging van de privacy, dat de ontwikkelende partij een erfafscheiding/schutting zal realiseren. Belanghebbende verwacht tevens dat de ontwikkelende partij de vrijkomende loodsgevel (na sloop van de loods van Batuwseweg 15) zal opknappen ten behoeve van een het uitzicht van de 4 nieuw te bouwen woningen. Belanghebbende geeft aan dat de kosten voor bovengenoemde aspecten niet op zijn conto dienen te komen.

Reactie gemeente

Er rust nu een erf dienbaarheid op het terrein van de familie Van Ieperen. Het is echter niet de bedoeling om het parkeerterrein te ontsluiten via de Batuwseweg, dus over het terrein van Van Ieperen. Het realiseren van een erf afscheiding in de vorm van een schutting o.i.d. zal niet door de woningbouwvereniging worden uitgevoerd. De vrijkomende gevel van de hal zullen worden afgewerkt/ opgeknapt.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. Zienswijze , betreffende aantasting woongenot 19-12-2011

Samenvatting

(A) Belanghebbende verwacht dat door de nieuwbouw de privacy ernstig zal worden aangetast.

(B) Belanghebbende geeft aan zorgen te maken over de heiwerkzaamheden die zullen plaatsvinden bij de bouwwerkzaamheden. De bebouwing van Belanghebbende is niet gebouwd op heipalen.

(C) Belanghebbende geeft aan dat de grond op het bouwperceel ernstig is vervuild door het storten van olie tussen 1950 en 1999

(D) Belanghebbende geeft aan dat de bouwhoogtes uit het bestemmingsplan, met een goot van max. 6,5 meter en een nok van max. 11 meter totaal niet in de omgeving past. Een goot van max. 3,5 meter en een nok van max. 6 meter wordt voorgesteld.

(E) Belanghebbende verwacht planschade en overlast door bouwschade.

(F) Belanghebbende geeft aan dat de gehanteerde stankovaal (i.p.v. stankcirkel) in strijd is met de milieuwet.

Reactie gemeente

Ad. A) De gemeente blijft bij haar standpunt zoals geformuleerd bij de beantwoording van de inspraakreactie. De nieuwe woningen liggen op een ruime afstand ten opzichte van het woonperceel van de aangrenzende woning van dit perceel Batuwseweg 27. Door de ruime afstand naar het woonperceel is hier geen sprake van schending van de privacy.

Ad. B) In het kader van dit juridisch-planologisch proces om het onderhavige bestemmingsplan vast te stellen is het door u genoemde zorgpunt, namelijk schade door bouwwerkzaamheden, niet relevant. Desalniettemin kan hierop het volgende worden gesteld. Het is nimmer de bedoeling dat tijdens het bouwproces schade ontstaat aan omliggende gebouwen. Bij aanvang van de bouwwerkzaamheden wordt door de aannemer een 0-meting gedaan bij omliggende gebouwen en wordt daarnaast gekeken hoe groot de kans is op schade en hoe dit tot het minimum beperkt kan worden. Hoe dit het beste aangepakt kan worden, wordt per geval bekeken. Mocht onverhoopt blijken dat toch schade is ontstaan aan de omliggende gebouwen die te herleiden zijn aan de bedoelde bouwwerkzaamheden, dient in beginsel contact opgenomen te worden met de aannemer. De gemeente kan, indien de veroorzakende partij en de gedupeerde niet tot een overeenstemming kunnen komen, als bemiddelende partij optreden.

Ad. C) Ter plaatse van de planlocatie zijn drie bodemonderzoeken uitgevoerd en is er gebruik gemaakt van een reeds gemaakt onderzoek. De resultaten van de onderzoeken zijn dusdanig dat de milieukundige bodemsituatie voldoende in kaart zijn gebracht voor dit bestemmingsplan. De gevonden verontreiniging met dieselolie op het perceel achter Batuwseweg 15-17 wordt door middel van bodemsanering verwijderd, zodat de grond geschikt is voor woningbouw.

Ad. D) De gemeente blijft bij haar standpunt dat door het nieuwe Bouwbesluit het noodzakelijk is om hogere hoogten aan te houden voor nieuwe woningen. Hierbij wordt uitgegaan van 3 meter per bouwlaag. In feite blijven dit woningen met 2 bouwlagen en een kap. De typologie van de woning blijft gelijk aan de bestaande woningen, echter door de aan te houden hoogten uit het Bouwbesluit, worden de woningen iets hoger dan de bestaande woningen in de omgeving. Het architectenplan van de woningen is inmiddels verder uitgewerkt. De maximale goothoogte van deze woningen bedraagt 6 meter. De maximale goothoogte zal conform het architectenplan op de plankaart worden aangepast. Op de plankaart zal de maximale goothoogte van 6,5 meter worden verlaagd met 0,5 meter. Ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding hoekaccent wil de welstandsc commissie een hogere goothoogte van 6,5 meter. Op deze manier ontstaan er meer mogelijkheden het stedenbouwkundig hoekaccent goed vorm te geven. Dit is in het architectenplan aangepast. De bouwhoogte blijft gehandhaafd op 11 meter. Echter om te voorkomen dat door de afwijkingsbevoegdheid van 10% de bouwhoogte hoger kan worden, komt de afwijkingsbevoegdheid van 10% voor het onderdeel goothoogte en bouwhoogte te vervallen.

Ad. E) Indien u van mening bent dat planschade wordt geleden door de ruimtelijke ontwikkeling, dan staat het u vrij om op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek tot vergoeding van planschade in te dienen zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. In het kader van dit juridisch-planologisch proces om het onderhavige bestemmingsplan vast te stellen is het door u genoemde zorgpunt, namelijk schade door bouwwerkzaamheden, niet relevant. Desalniettemin kan hierop het volgende worden gesteld. Het is nimmer de bedoeling dat tijdens het bouwproces schade ontstaat aan omliggende gebouwen. Bij aanvang van de bouwwerkzaamheden wordt door de aannemer een 0-meting gedaan bij omliggende gebouwen en wordt daarnaast gekeken hoe groot de kans is op schade en hoe dit tot het minimum beperkt kan worden. Hoe dit het beste aangepakt kan worden, wordt per geval bekeken. Mocht onverhoopt blijken dat toch schade is ontstaan aan de omliggende gebouwen die te herleiden zijn aan de bedoelde bouwwerkzaamheden, dient in beginsel contact opgenomen te worden met de aannemer. De gemeente kan, indien de veroorzakende partij en de gedupeerde niet tot een overeenstemming kunnen komen, als bemiddelende partij optreden.

Ad. F) In hoofdstuk 4.4.2 van de toelichting wordt duidelijk uitgelegd dat voor geur de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) geldt en dat de gemeente daarnaast een Geurgebiedsvisie Lopik heeft opgesteld en een Geurverordening heeft vastgesteld. Hier staat de maximale geurbelasting (toetsingskaders) beschreven in ou/m^3 en in vaste afstand. In paragraaf 5.7.1 wordt op basis van het geuronderzoek (bijlage 7 van de toelichting), dat speciaal uitgevoerd is voor de bestemmingsplanwijziging De Uitweg te Lopik, uitgelegd dat voor de nieuwbouwwontwikkeling geen geurbelemmeringen optreden. Over vaste afstanden kan het volgende worden gezegd: Omdat binnen de veehouderij aan de Lopikerweg Oost 109a - 111a te Lopik ook dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld geldt hiervoor, conform artikel 3 lid 2 van de Wgv, een vaste afstand van 50 meter tot een geurgevoelig object. Conform artikel 4 lid 1 van de Regeling geurhinder en veehouderij dient deze afstand gemeten te worden vanaf de buitenzijde van het geurgevoelig object tot het dichtstbijzijnde emissiepunt. Aangezien de dichtst bij de beoogde woningen in plangebied De Uitweg gelegen stal, waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, voorzien is van natuurlijke ventilatie is met behulp van GIS de 50 meter geurhindercontour vanaf de buitenzijde van deze stal bepaald. Bij de situering van de woningen in de uitbreidingslocatie is hiermee rekening gehouden.

Conclusie

Goothoogte wordt in het bestemmingsplan aangepast naar 6 meter. Ter plaatse van specifieke bouwaanduiding hoekaccent is een goothoogte van 6,5 meter toegestaan. Voor het onderdeel goothoogte en bouwhoogte komt de afwijkingsbevoegdheid van 10% te vervallen.

6. Zienswijze, betreffende verkeersontsluiting, stankcirkels en economische haalbaarheid 20-12-2011

Samenvatting

Stichting Univé Rechtshulp stuurt namens een agrarisch bedrijf een zienswijze in. Belanghebbende geeft aan dat aan de Lopikerweg Oost op het adres 111A een veebedrijf is gevestigd, met als neventak een loonbedrijf, maar ook een timmer- en metselbedrijf:

(A) Belanghebbende geeft aan dat in de planvorming onvoldoende rekening is gehouden met stankcirkels van het bedrijf, waardoor er geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. De minimum afstand ten opzichte van de rundveestal is nu gerespecteerd. De minimaal in acht te nemen afstand op basis van de milieuvergunning tot de varkensstal is echter 135 meter. Het is de belanghebbende niet helder met welke diereenheden is gerekend en waarvoor een 4,0 odourlijn is aangegeven.

(B) De geplande verkeersontsluiting voor de nieuwbouwwoningen komt ter hoogte waar nu (landbouw)werktuigen rijden. Belanghebbende verwacht verkeersgevaarlijke situaties en daarnaast geluidsoverlast van het bedrijf naar de woningen toe. Ook vreest belanghebbende lichthinder te ondervinden van het verkeer afkomstig van de nieuwbouwlocatie. Verplaatsing van het kruispunt is wenselijk.

(C) Tot slot verwacht Belanghebbende planschade te lijden als gevolg van de aanleg van de nieuwe woonwijk en de aan te leggen ontsluiting. Belanghebbende wil graag weten op welke wijze met mogelijke planschadeclaims is rekening gehouden en in hoeverre dit van invloed is op de economische haalbaarheid van het plan. Hierbij is het eveneens van belang of er animo bestaat voor de woningbouw als gepland.

Reactie gemeente

Ad. A) In paragraaf 5.7.1 wordt op basis van het geuronderzoek (bijlage 7 van de toelichting), dat speciaal uitgevoerd is voor het bestemmingsplan Uitweg Uitbreiding uitgelegd dat voor de nieuwbouwwontwikkeling geen geurbelemmeringen optreden. In dit geuronderzoek zijn in paragraaf 2.3 met bijlage 1 van dit rapport de gegevens van het agrarisch bedrijf beschreven. Hierin kunt u terug vinden op basis van welke diereenheden is gerekend. Daarnaast is door de gemeente Lopik de Geurgebiedsvisie Lopik opgeteld en Geurverordening vastgesteld. In dit beleidsstuk staat beschreven dat binnen het plangebied Uitweg Uitbreiding een maximale geurbelasting van $4,0 \text{ ou}_g/\text{m}^3$ als 98 percentiel is toegestaan. De rest van de bebouwde kommen binnen de gemeente Lopik hebben als maximale geurbelasting $2,0 \text{ ou}_g/\text{m}^3$ als 98 percentiel. Zie paragraaf 4.4.2 van de toelichting en figuur 4.6. Voor de nieuwe ontwikkeling Uitbreiding Uitweg betekent dit dat de woningen die het dichtst bij het agrarisch bedrijf staan een maximale geurbelasting van $4,0 \text{ ou}_g/\text{m}^3$ mogen hebben. Voor de 4 woningen van de woningbouwvereniging (toetspunt 3 uit het geuronderzoek) geldt een geurbelasting van $2,0 \text{ ou}_g/\text{m}^3$. Deze woningen vallen net buiten de 4 odourgrens. Voor de woningen geldt echter wel een afweegbaar niveau. Ter plaatse van deze woningen wordt conform het geuronderzoek een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd. Door middel van een raadsvoorstel zal de gemeenteraad besluiten of dat ter plaatse een aanvaardbaar geurniveau gewaarborgd kan worden. In de geldende milieuvergunning komt 135 meter niet voor. Voor rundvee gelden vaste afstanden en worden de in acht te nemen afstanden voor varkens uitgedrukt in odour units.

Ad. B) Voorts ten opzichte van de opmerking over de verkeersveiligheid nog het volgende. Bij de aanleg van de nieuwe ontsluitingsweg zal rekening worden gehouden met verkeer dat hier eveneens aanwezig ten behoeve van de uitvoering van diens bedrijf. Echter, het wegnnet ter plaatse is een gemeengoed en zal ook als zodanig moeten worden gebruikt. Desalniettemin zal bij de inrichting van de kruising zorg worden gedragen voor een verkeersveilige inrichting. Er is naar verwachting geen expliciete reconstructie nodig, wanneer de ontsluiting wordt aangelegd. Wel wordt gekeken naar een inrichting die voldoen aan "Duurzaam veilig" (BIBEKO).

Ad. C) Indien u van mening bent dat planschade wordt geleden door de ruimtelijke ontwikkeling, dan staat het u vrij om op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek tot vergoeding van planschade in te dienen zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. De planschade zal geen invloed hebben op de economische haalbaarheid van het plan. Het is aan de ontwikkelaar te beoordelen of er voldoende afzet is voor de geplande ontwikkeling. Bij het eerste stedenbouwkundig ontwerp is van het gehele project een planschade risicoanalyse gemaakt.

In het kader van dit juridisch-planologisch proces om het onderhavige bestemmingsplan vast te stellen is het door u genoemde zorgpunt, namelijk schade door bouwwerkzaamheden, niet relevant. Desalniettemin kan hierop het volgende worden gesteld. Het is nimmer de bedoeling dat tijdens het bouwproces schade ontstaat aan omliggende gebouwen. Bij aanvang van de bouwwerkzaamheden wordt door de aannemer een 0-meting gedaan bij omliggende gebouwen en wordt daarnaast gekeken hoe groot de kans is op schade en hoe dit tot het minimum beperkt kan worden. Hoe dit het beste aangepakt kan worden, wordt per geval bekeken. Mocht onverhoopt blijken dat toch schade is ontstaan aan de omliggende gebouwen die te herleiden zijn aan de bedoelde bouwwerkzaamheden, dient in beginsel contact opgenomen te worden met de aannemer. De gemeente kan, indien de veroorzakende partij en de gedupeerde niet tot een overeenstemming kunnen komen, als bemiddelende partij optreden.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7. Zienswijze, betreffende aantasting woongenot 17-12-2011

Samenvatting

(A) Belanghebbende geeft aan dat de gehanteerde stankovaal (i.p.v. stankcirkel) in strijd is met de milieuwet. Tevens verwijst belanghebbende naar de V.N.G en de SBI codering, die een stankcirkel van 200 meter aanhoudt voor varkens binnen de bebouwde kom.

(B) Belanghebbende heeft de zorg dat er te veel Co2 uitstoot zal komen voor de omwonenden.

(C) Belanghebbende heeft de zorg dat de honden uitlaatstrook achter het huis voor overlast zal zorgen van blaffende honden en stankoverlast.

(D) Belanghebbende geeft aan zorgen te maken over de heiwerkzaamheden die zullen plaatsvinden bij de bouwwerkzaamheden. De bebouwing van Belanghebbende is niet gebouwd op heipalen.

(E) belanghebbende geeft aan dat de grond op het bouwperceel ernstig is vervuild door het storten van olie tussen 1950 en 1999

(F) Belanghebbende geeft aan dat de bouwhoogtes uit het bestemmingsplan, met een goot van max. 6,5 meter en een nok van max. 11 meter totaal niet in de omgeving past. Een goot van max. 3,5 meter en een nok van max. 6 meter wordt voorgesteld.

(G) Belanghebbende geeft aan bezwaar te maken tegen de beoogde ontwikkelingen, vanwege aantasting van het woongenot. Dit betreft waardevermindering, uitzichtbelemmering, aantasting privacy, schaduwwerking, geluidsoverlast en aantasting van het landelijk gebied.

(H) Belanghebbende verwacht planschade. Het huis is geen vrijstaande woning meer en zal in waarde minderen.

Reactie gemeente

Ad. A) In hoofdstuk 4.4.2 van de toelichting wordt duidelijk uitgelegd dat voor geur de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) geldt en dat de gemeente daarnaast een Geurgebiedsvisie Lopik heeft opgesteld en een Geurverordening heeft vastgesteld. Hier staat de maximale geurbelasting (toetsingskaders) beschreven in ou/m³ en in vaste afstand. In paragraaf 5.7.1 wordt op basis van het geuronderzoek (bijlage 7 van de toelichting), dat speciaal uitgevoerd is voor de bestemmingsplanwijziging De Uitweg te Lopik, uitgelegd dat voor de nieuwbouwontwikkeling geen geurbelemmeringen optreden. Over vaste afstanden kan het volgende worden gezegd: Omdat binnen de veehouderij aan de Lopikerweg Oost 109a - 111a te Lopik ook dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld geldt hiervoor, conform artikel 3 lid 2 van de Wgv, een vaste afstand van 50 meter tot een geurgevoelig object.

Conform artikel 4 lid 1 van de Regeling geurhinder en veehouderij dient deze afstand gemeten te worden vanaf de buitenzijde van het geurgevoelig object tot het dichtstbijzijnde emissiepunt. Aangezien de dichtst bij de beoogde woningen in plangebied De Uitweg gelegen stal, waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, voorzien is van natuurlijke ventilatie is met behulp van GIS de 50 meter geurhindercontour vanaf de buitenzijde van deze stal bepaald. Bij de situering van de woningen in de uitbreidingslocatie is hiermee rekening gehouden.

Ad. B) In paragraaf 5.4 van de toelichting van het bestemmingsplan is het aspect luchtkwaliteit beschreven. De conclusie luidt als volgt: Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van maximaal 41 woningen en geen andere ontwikkelingen die (kunnen) leiden tot een toename van de verkeersbewegingen of op een andere manier bijdragen aan een toename van vervuilende stoffen in de atmosfeer. De verkeerstoeiname en daardoor de invloed op de luchtkwaliteit zullen daardoor "Niet in betekende mate" toenemen.

Ad. C) Het grasveld is niet bedoeld als honden uitlaatplaats. Het blaffen van honden zal hier niet anders zijn als op straat. Het plaatsen van een Verbodsbord hondenuitlaatplaats zal worden meegenomen in de bebording.

Ad. D) In het kader van dit juridisch-planologisch proces om het onderhavige bestemmingsplan vast te stellen is het door u genoemde zorgpunt, namelijk schade door bouwwerkzaamheden, niet relevant. Desalniettemin kan hierop het volgende worden gesteld. Het is nimmer de bedoeling dat tijdens het bouwproces schade ontstaat aan omliggende gebouwen. Bij aanvang van de bouwwerkzaamheden wordt door de aannemer een 0-meting gedaan bij omliggende gebouwen en wordt daarnaast gekeken hoe groot de kans is op schade en hoe dit tot het minimum beperkt kan worden. Hoe dit het beste aangepakt kan worden, wordt per geval bekeken. Mocht onverhoopt blijken dat toch schade is ontstaan aan de omliggende gebouwen die te herleiden zijn aan de bedoelde bouwwerkzaamheden, dient in beginsel contact opgenomen te worden met de aannemer. De gemeente kan, indien de veroorzakende partij en de gedupeerde niet tot een overeenstemming kunnen komen, als bemiddelende partij optreden.

Ad. E) Ter plaatse van de planlocatie zijn drie bodemonderzoeken uitgevoerd en is er gebruik gemaakt van een reeds gemaakt onderzoek. De resultaten van de onderzoeken zijn dusdanig dat de milieukundige bodemsituatie voldoende in kaart zijn gebracht voor dit bestemmingsplan. De gevonden verontreiniging met dieselolie op het perceel achter Batuwseweg 15-17 wordt door middel van bodemsanering verwijderd, zodat de grond geschikt is voor woningbouw.

Ad. F) De gemeente blijft bij haar standpunt dat door het nieuwe Bouwbesluit het noodzakelijk is om hogere hoogten aan te houden voor nieuwe woningen. Hierbij wordt uitgegaan van 3 meter per bouwlaag. In feite blijven dit woningen met 2 bouwlagen en een kap. De typologie van de woning blijft gelijk aan de bestaande woningen, echter door de aan te houden hoogten uit het Bouwbesluit, worden de woningen iets hoger dan de bestaande woningen in de omgeving. Het architectenplan van de woningen is inmiddels verder uitgewerkt. De maximale goothoogte van deze woningen bedraagt 6 meter. De maximale goothoogte zal conform het architectenplan op de plankaart worden aangepast. Op de plankaart zal de maximale goothoogte van 6,5 meter worden verlaagd met 0,5 meter. Ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding hoekaccent wil de welstandscommissie een hogere goothoogte van 6,5 meter. Op deze manier ontstaan er meer mogelijkheden het stedenbouwkundig hoekaccent goed vorm te geven. Dit is in het architectenplan aangepast. De bouwhoogte blijft gehandhaafd op 11 meter. Echter om te voorkomen dat door de afwijkingsbevoegdheid van 10% de bouwhoogte hoger kan worden, komt de afwijkingsbevoegdheid van 10% voor het onderdeel goothoogte en bouwhoogte te vervallen.

Ad. G) De gemeente blijft bij haar standpunt zoals geformuleerd bij de beantwoording van de inspraakreactie. Ten zuiden en in het oosten van het bedoelde perceel wordt middels dit bestemmingsplan woningbouw beoogd. Met deze ontwikkeling krijgen de gronden een andere allure en gebruik dan op heden het geval. Van oorsprong waren dit gronden die beschouwd konden worden als agrarische gronden. Over de jaren heen zijn de gronden meer en meer in gebruik genomen voor bedrijfsmatige doeleinden vanaf de Batuwseweg. Inmiddels is hier in ruime mate sprake van oppervlakteverharding en zijn hier gebouwen en schuren gebouwd. De gemeente heeft een ander beeld voor ogen hoe dit gebied ingericht zou moeten worden. Met de realisatie van woningen op deze locatie kan een kwalitatieve impuls worden gegeven die beter past in het beeld van de kern Uitweg.

Bij de inrichtingsplannen is onder andere rekening gehouden met het woon- en leefklimaat van omliggende woningen. In het zuiden van de bedoelde woning zal een open ruimte blijven die ingericht wordt met groen en bestrating. De beoogde woningen zijn voorts niet met de voor- en achtergevel gericht op de bedoelde woning, waardoor de directe inijk op het perceel minimaal blijft. Met een afstand van iets meer dan 20 m ten opzichte van de zijgevel van de dichtstbijzijnde woning, zal schaduwwerking alleen plaatsvinden bij een laagstaande zon. Lettende hierop is bij de inrichting in voldoende mate rekening gehouden met de waarborging van de privacy, uitzichtbelemmering en schaduwwerking. Gelet op de huidige inrichting en gebruik van het gebied valt het te betwisten of de herontwikkeling van dit gebied een aantasting van het landschapschoon zou betekenen. Het rommelige gebruik nu heeft geen positieve uitstraling op de omgeving en op de kern. Lettende op het voorgaande gebruik en het verdwijnen van bedrijven in de omgeving zal dit eerder een positieve invloed hebben op de waarde van de woning.

Voorts geeft u aan dat door de komst van de woningen een toename zal plaatsvinden van geluid. In het kader van het juridisch-planologisch proces mist dit relevantie. Alleen bij ander gebruik van de gronden zoals bijvoorbeeld agrarisch, of bij bedrijven, etc. dient onderzocht te worden of sprake kan zijn van overlast op de omgeving, onder andere het gebied van geluid.

Tot slot wordt aangegeven dat mogelijk sprake zou kunnen zijn van verkeersoverlast. Door Grontmij is in het begin van het planproces een onderzoek gedaan naar de verkeersproductie van het oorspronkelijke gebruik als bedrijf in vergelijking tot de nieuwe functie woningbouw. De conclusie van het rapport is dat met woningbouw er circa 100 verkeersbewegingen minder op één dag zijn. Het rapport van Grontmij zal ter verduidelijking worden opgenomen in de toelichting in hoofdstuk 3 Verkeer en parkeren. De capaciteit van de bestaande wegen is echter berekend op meer verkeersbewegingen dan waar op dit moment sprake van is. Om het toegevoegde verkeer te kunnen verdelen over het bestaande wegennetwerk zijn vanaf dit ontwikkelingsgebied twee ontsluitingen opgenomen. Daarnaast is er voldoende afstand tussen de perceelsgrens en de rijbaan door middel van een sloot en een groene berm, ook zal op deze rijbaan alleen maar gebruik gemaakt worden van bestemmingsverkeer.

(Ad. H) Indien u van mening bent dat planschade wordt geleden door de ruimtelijke ontwikkeling, dan staat het u vrij om op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek tot vergoeding van planschade in te dienen zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. In het kader van dit juridisch-planologisch proces om het onderhavige bestemmingsplan vast te stellen is het door u genoemde zorgpunt, namelijk schade door bouwwerkzaamheden, niet relevant. Desalniettemin kan hierop het volgende worden gesteld. Het is nimmer de bedoeling dat tijdens het bouwproces schade ontstaat aan omliggende gebouwen. Bij aanvang van de bouwwerkzaamheden wordt door de aannemer een 0-meting gedaan bij omliggende gebouwen en wordt daarnaast gekeken hoe groot de kans is op schade en hoe dit tot het minimum beperkt kan worden. Hoe dit het beste aangepakt kan worden, wordt per geval bekeken. Mocht onverhoopt blijken dat toch schade is ontstaan aan de omliggende gebouwen die te herleiden zijn aan de bedoelde bouwwerkzaamheden, dient in beginsel contact opgenomen te worden met de aannemer. De gemeente kan, indien de veroorzakende partij en de gedupeerde niet tot een overeenstemming kunnen komen, als bemiddelende partij optreden.

Conclusie

Goothoogte wordt in het bestemmingsplan aangepast naar 6 meter. Ter plaatse van specifieke bouwaanduiding hoekaccent is een goothoogte van 6,5 meter toegestaan. Voor het onderdeel goothoogte en bouwhoogte komt de afwijkingbevoegdheid van 10% te vervallen.

In de toelichting wordt in hoofdstuk 3 Gebiedsbeschrijving een paragraaf toegevoegd over verkeersbewegingen.

8. Zienswijze, betreffende aantasting woongenot 17-12-2011

Samenvatting

(A) Belanghebbende geeft aan dat de gehanteerde stankovaal (i.p.v. stankcirkel) in strijd is met de milieuwet. Tevens verwijst belanghebbende naar de V.N.G en de SBI codering, die een stankcirkel van 200 meter aanhoudt voor varkens binnen de bebouwde kom.

(B) Belanghebbende heeft de zorg dat er te veel Co2 uitstoot zal komen voor de omwonenden.

(C) Belanghebbende heeft de zorg dat de honden uitlaatstrook achter het huis voor overlast zal zorgen van blaffende honden en stankoverlast.

(D) Belanghebbende geeft aan zorgen te maken over de heiwerkzaamheden die zullen plaatsvinden bij de bouwwerkzaamheden. De bebouwing van Belanghebbende is niet gebouwd op heipalen.

(E) belanghebbende geeft aan dat de grond op het bouwperceel ernstig is vervuild door het storten van olie tussen 1950 en 1999.

(F) Belanghebbende geeft aan dat de bouwhoogtes uit het bestemmingsplan, met een goot van max. 6,5 meter en een nok van max. 11 meter totaal niet in de omgeving past. Een goot van max. 3,5 meter en een nok van max. 6 meter wordt voorgesteld.

(G) Belanghebbende geeft aan bezwaar te maken tegen de beoogde ontwikkelingen, vanwege aantasting van het woongenot. Dit betreft waardevermindering, uitzichtbelemmering, aantasting privacy, schaduwwerking, geluidsoverlast en aantasting van het landelijk gebied.

(H) Belanghebbende verwacht planschade. Het huis is geen vrijstaande woning meer en zal in waarde minderen.

Reactie gemeente

Ad. A) In hoofdstuk 4.4.2 van de toelichting wordt duidelijk uitgelegd dat voor geur de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) geldt en dat de gemeente daarnaast een Geurgebiedsvisie Lopik heeft opgesteld en een Geurverordening heeft vastgesteld. Hier staat de maximale geurbelasting (toetsingskaders) beschreven in ou/m³ en in vaste afstand. In paragraaf 5.7.1 wordt op basis van het geuronderzoek (bijlage 7 van de toelichting), dat

speciaal uitgevoerd is voor de bestemmingsplanwijziging De Uitweg te Lopik , uitgelegd dat voor de nieuwbouwontwikkeling geen geurbelemmeringen optreden. Over vaste afstanden kan het volgende worden gezegd: Omdat binnen de veehouderij aan de Lopikerweg Oost 109a - 111a te Lopik ook dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld geldt hiervoor, conform artikel 3 lid 2 van de Wgv, een vaste afstand van 50 meter tot een geurgevoelig object. Conform artikel 4 lid 1 van de Regeling geurhinder en veehouderij dient deze afstand gemeten te worden vanaf de buitenzijde van het geurgevoelig object tot het dichtstbijzijnde emissiepunt. Aangezien de dichtst bij de beoogde woningen in plangebied De Uitweg gelegen stal, waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, voorzien is van natuurlijke ventilatie is met behulp van GIS de 50 meter geurhindercontour vanaf de buitenzijde van deze stal bepaald. Bij de situering van de woningen in de uitbreidingslocatie is hiermee rekening gehouden.

Ad. B) In paragraaf 5.4 van de toelichting van het bestemmingsplan is het aspect luchtkwaliteit beschreven. De conclusie luidt als volgt: Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van maximaal 41 woningen en geen andere ontwikkelingen die (kunnen) leiden tot een toename van de verkeersbewegingen of op een andere manier bijdragen aan een toename van vervuulende stoffen in de atmosfeer. De verkeerstoename en daardoor de invloed op de luchtkwaliteit zullen daardoor "Niet in betekenende mate" toenemen.

Ad. C) Het grasveld is niet bedoeld als honden uitlaatplaats. Het blaffen van honden zal hier niet anders zijn als op straat. Het plaatsen van een Verbodsbord hondenuitlaatplaats zal worden meegenomen in de bebording.

Ad. D))In het kader van dit juridisch-planologisch proces om het onderhavige bestemmingsplan vast te stellen is het door u genoemde zorgpunt, namelijk schade door bouwwerkzaamheden, niet relevant. Desalniettemin kan hierop het volgende worden gesteld. Het is nimmer de bedoeling dat tijdens het bouwproces schade ontstaat aan omliggende gebouwen. Bij aanvang van de bouwwerkzaamheden wordt door de aannemer een 0-meting gedaan bij omliggende gebouwen en wordt daarnaast gekeken hoe groot de kans is op schade en hoe dit tot het minimum beperkt kan worden. Hoe dit het beste aangepakt kan worden, wordt per geval bekeken. Mocht onverhoopt blijken dat toch schade is ontstaan aan de omliggende gebouwen die te herleiden zijn aan de bedoelde bouwwerkzaamheden, dient in beginsel contact opgenomen te worden met de aannemer. De gemeente kan, indien de veroorzakende partij en de gedupeerde niet tot een overeenstemming kunnen komen, als bemiddelende partij optreden.

Ad. E) Ter plaatse van de planlocatie zijn drie bodemonderzoeken uitgevoerd en is er gebruik gemaakt van een reeds gemaakt onderzoek. De resultaten van de onderzoeken zijn dusdanig dat de milieukundige bodemsituatie voldoende in kaart zijn gebracht voor dit bestemmingsplan. De gevonden verontreiniging met dieselolie op het perceel achter Batuwseweg 15-17 wordt door middel van bodemsanering verwijderd, zodat de grond geschikt is voor woningbouw.

Ad. F) De gemeente blijft bij haar standpunt dat door het nieuwe Bouwbesluit het noodzakelijk is om hogere hoogten aan te houden voor nieuwe woningen. Hierbij wordt uitgegaan van 3 meter per bouwlaag. In feite blijven dit woningen met 2 bouwlagen en een kap. De typologie van de woning blijft gelijk aan de bestaande woningen, echter door de aan te houden hoogten uit het Bouwbesluit, worden de woningen iets hoger dan de bestaande woningen in de omgeving. Het architectenplan van de woningen is inmiddels verder uitgewerkt. De maximale goothoogte van deze woningen bedraagt 6 meter. De maximale goothoogte zal conform het architectenplan op de plankaart worden aangepast. Op de plankaart zal de maximale goothoogte van 6,5 meter worden verlaagd met 0,5 meter. Ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding hoekaccent wil de welstandscommissie een hogere goothoogte van 6,5 meter. Op deze manier ontstaan er meer mogelijkheden het stedenbouwkundig hoekaccent goed vorm te geven. Dit is in het architectenplan aangepast. De bouwhoogte blijft gehandhaafd op 11 meter. Echter om te voorkomen dat door de afwijkingsbevoegdheid van 10% de bouwhoogte hoger kan worden, komt de afwijkingsbevoegdheid van 10% voor het onderdeel goothoogte en bouwhoogte te vervallen.

Ad. G) De gemeente blijft bij haar standpunt zoals geformuleerd bij de beantwoording van de inspraakreactie. Ten zuiden en in het oosten van het bedoelde perceel wordt middels dit bestemmingsplan woningbouw beoogd. Met deze ontwikkeling krijgen de gronden een andere allure en gebruik dan op heden het geval. Van oorsprong waren dit gronden die beschouwd konden worden als agrarische gronden. Over de jaren heen zijn de gronden meer en meer in gebruik genomen voor bedrijfsmatige doeleinden vanaf de Batuwseweg. Inmiddels is hier in ruime mate sprake van oppervlakteverharding en zijn hier gebouwen en schuren gebouwd. De gemeente heeft een ander beeld voor ogen hoe dit gebied ingericht zou moeten worden. Met de realisatie van woningen op deze locatie kan een kwalitatieve impuls worden gegeven die beter past in het beeld van de kern Uitweg.

Bij de inrichtingsplannen is onder andere rekening gehouden met het woon- en leefklimaat van omliggende woningen. In het zuiden van de bedoelde woning zal een open ruimte blijven die ingericht wordt met groen en bestrating. De beoogde woningen zijn voorts niet met de voor- en achtergevel gericht op de bedoelde woning, waardoor de directe inblik op het perceel minimaal blijft. Met een afstand van iets meer dan 20 m ten opzichte van de zijgevel van de dichtstbijzijnde woning, zal schaduwwerking alleen plaatsvinden bij een laagstaande zon. Lettende hierop is bij de inrichting in voldoende mate rekening gehouden met de waarborging van de privacy, uitzichtbelemmering en schaduwwerking. Gelet op de huidige inrichting en gebruik van het gebied valt het te betwisten of de herontwikkeling van dit gebied een aantasting van het landschapschoon zou betekenen. Het

rommelige gebruik nu heeft geen positieve uitstraling op de omgeving en op de kern. Lettende op het voorgaande gebruik en het verdwijnen van bedrijven in de omgeving zal dit eerder een positieve invloed hebben op de waarde van de woning.

Voorts geeft u aan dat door de komst van de woningen een toename zal plaatsvinden van geluid. In het kader van het juridisch-planologisch proces mist dit relevantie. Alleen bij ander gebruik van de gronden zoals bijvoorbeeld agrarisch, of bij bedrijven, etc. dient onderzocht te worden of sprake kan zijn van overlast op de omgeving, onder andere het gebied van geluid.

Tot slot wordt aangegeven dat mogelijk sprake zou kunnen zijn van verkeersoverlast. Door Grontmij is in het begin van het planproces een onderzoek gedaan naar de verkeersproductie van het oorspronkelijke gebruik als bedrijf in vergelijking tot de nieuwe functie woningbouw. De conclusie van het rapport is dat met woningbouw er circa 100 verkeersbewegingen minder op één dag zijn. Het rapport van Grontmij zal ter verduidelijking worden opgenomen in de toelichting in hoofdstuk 3 Verkeer en parkeren. De capaciteit van de bestaande wegen is echter berekend op meer verkeersbewegingen dan waar op dit moment sprake van is. Om het toegevoegde verkeer te kunnen verdelen over het bestaande wegennetwerk zijn vanaf dit ontwikkelingsgebied twee ontsluitingen opgenomen. Daarnaast is er voldoende afstand tussen de perceelsgrens en de rijbaan door middel van een sloot en een groene berm, ook zal op deze rijbaan alleen maar gebruik gemaakt worden van bestemmingsverkeer.

(Ad. H) Indien u van mening bent dat planschade wordt geleden door de ruimtelijke ontwikkeling, dan staat het u vrij om op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek tot vergoeding van planschade in te dienen zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. In het kader van dit juridisch-planologisch proces om het onderhavige bestemmingsplan vast te stellen is het door u genoemde zorgpunt, namelijk schade door bouwwerkzaamheden, niet relevant. Desalniettemin kan hierop het volgende worden gesteld. Het is nimmer de bedoeling dat tijdens het bouwproces schade ontstaat aan omliggende gebouwen. Bij aanvang van de bouwwerkzaamheden wordt door de aannemer een 0-meting gedaan bij omliggende gebouwen en wordt daarnaast gekeken hoe groot de kans is op schade en hoe dit tot het minimum beperkt kan worden. Hoe dit het beste aangepakt kan worden, wordt per geval bekeken. Mocht onverhoopt blijken dat toch schade is ontstaan aan de omliggende gebouwen die te herleiden zijn aan de bedoelde bouwwerkzaamheden, dient in beginsel contact opgenomen te worden met de aannemer. De gemeente kan, indien de veroorzakende partij en de gedupeerde niet tot een overeenstemming kunnen komen, als bemiddelende partij optreden.

Conclusie

Goothoogte wordt in het bestemmingsplan aangepast naar 6 meter. Ter plaatse van specifieke bouwaanduiding hoekaccent is een goothoogte van 6,5 meter toegestaan. Voor het onderdeel goothoogte en bouwhoogte komt de afwijkingsbevoegdheid van 10% te vervallen.

In de toelichting wordt in hoofdstuk 3 Gebiedsbeschrijving een paragraaf toegevoegd over verkeersbewegingen.

