

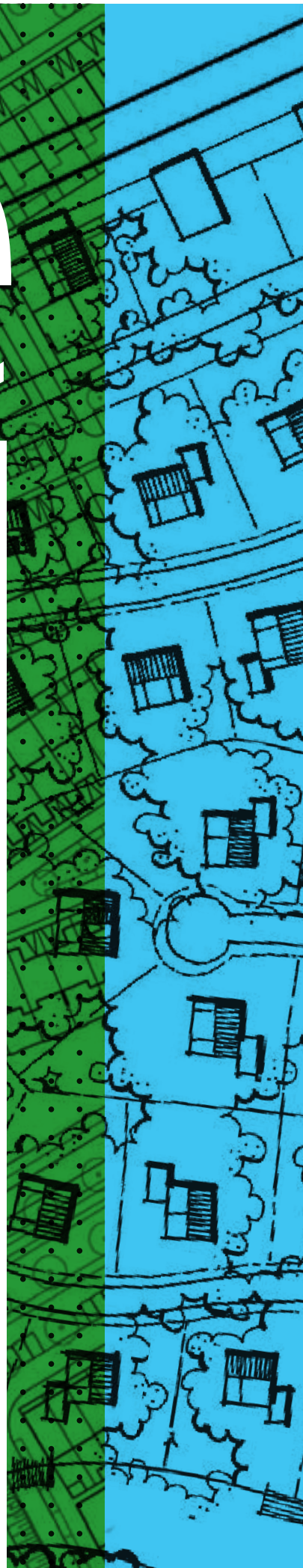
Notitie

INSPRAAK EN VOOROVERLEGREACTIES
**BESTEMMINGSPLAN
UITWEG - UITBREIDING
GEMEENTE LOPIK**
OKTOBER 2011

► ruimte voor ideeën

ruimtelijke
denkers

wissing



Notitie inspraak- en overlegreacties

voorontwerpbestemmingsplan Uitweg – Uitbreiding

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

Wissing ruimtelijke denkers
Barendrecht
September 2011

Tijdens de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan Uitweg - Uitbreiding hebben 15 personen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een inspraakreactie in te dienen. Dit document bevat een puntsgewijze samenvatting van de door de insprekers gemaakte opmerkingen. Vervolgens is onder het kopje Reactie een beantwoording gegeven op de opmerkingen. Het voorontwerpbestemmingsplan is gedurende de terinzagelegging ook verzonden naar overlegpartners in het kader van het wettelijk vooroverleg ex. artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In totaal hebben 6 instanties op het voorontwerp gereageerd. In deze notitie is in hoofdstuk 2 de overlegreacties opgenomen en beantwoord.

In bijlage 1 van deze notitie vindt u de verschillende overlegreacties. De inspraakreacties zijn conform de Wbp (Wet bescherming persoonsgegevens) geanonimiseerd en genummerd.

Naar aanleiding van de inspraakreacties is op 24 januari 2011 eveneens een klankbordgroepbijeenkomst geweest. De verslaglegging hiervan is terug te vinden in bijlage 2 behorende bij deze nota.

Naast de ingediende inspraak- en overlegreacties zijn er in het bestemmingsplan ook ambtshalve aanpassingen gemaakt. Deze hebben betrekking op ondergeschikte tekstuele aanpassingen en verduidelijkingen van het beleid. Op een aantal punten is ook de planregels aangepast. In hoofdstuk 3 zijn de van invloed zijnde ambtshalve aanpassingen opgenomen.

H1 INSPRAAKREACTIES

1. Inspraakreactie betreffende bouwschade - 04-01-2011

Samenvatting

Inspreker maakt zich zorgen over de schade die zal ontstaan door de heiwerkzaamheden voor de bouw van de nieuwe woningen Het woonhuis en de schuur van inspreker staan op minder dan 10 m afstand van een gedeelte van de ontwikkeling. Daarnaast zijn het woonhuis en de schuur niet onderheid, waardoor door trillingen schade kan ontstaan. Inspreker spreekt de voorkeur uit dat de palen worden geboord; deze methode is trillingvrij. Inspreker wil gevrijwaard zijn voor directe (meteen zichtbaar) en indirecte (op langere termijn) schade.

Reactie gemeente

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 inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Inspraakreactie, betreffende nieuwe watergang – 05-01-2011

Samenvatting

Inspreker geeft aan dat achter en naast de woningen aan de Batuwseweg een doodlopende watergang wordt beoogd die geen verbinding krijgt met bestaande watergangen. Hierdoor zal een 'dode' stinkende sloot ontstaan. De enige oplossing is volgens inspreker om onder de grond de sloot te verbinden met een andere watergang, waardoor stroming ontstaat.

Reactie gemeente

Abusievelijk is een gedeelte van het advies van de waterbeheerder niet opgenomen in het bestemmingsplan. Een en ander zal worden hersteld in het ontwerpbestemmingsplan. Uit het advies van het waterschap blijkt, dat kunstwerken niet noodzakelijk zijn vanaf de Enge IJssel. Doorstroming vindt plaats door de afvoer van regenwater. Als kanttekening is hierbij aangegeven dat een verbinding middels een duiker onder de Batuwseweg wel noodzakelijk is om de watergang niet doodlopend aan te leggen.

Conclusie

In de toelichting van het bestemmingsplan in paragraaf 5.2.2 wordt de tekst aangepast in die zin, dat aangegeven wordt dat er een verbinding wordt gemaakt tussen de bestaande en de nieuwe watergang middels een duiker.

3. Inspraakreactie, betreffende bouwhoogte – 10-01-2011

Samenvatting

(A) Inspreker geeft aan dat in de toelichting aangegeven wordt dat de woonbuurt bestaat uit twee woonlagen met een kap en een maximum nokhoogte van 11 m. Daarbij wordt gesteld dat de bouwhoogte aansluit op de omgeving. Omringende woningen hebben echter een goot- en bouwhoogte die variëren tussen 4 m – 4,5 m respectievelijk 6 m – 8 m.

(B) Daarnaast is de bouwhoogte voor bijgebouwen even hoog als de omliggende woningen.

(C) Tot slot is in het bestemmingsplan een bevoegdheid opgenomen om af te wijken van maten en percentages met 10%. Hierdoor zouden woningen nog hoger gebouwd kunnen worden.

Reactie gemeente

(A) De bestaande woningen zijn in een tijd gebouwd, dat per woonlaag een andere hoogte werd aangehouden dan tegenwoordig het geval is. Om te kunnen voldoen aan het nieuwe Bouwbesluit is het noodzakelijk om hogere hoogten aan te houden voor woningen. Hierbij wordt uitgegaan van 3 m 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. De bouwhoogte van de nieuw te realiseren woningen aan de Batuwseweg 23 zal echter wel worden aangepast. Voor deze nieuwe woningen zal de maximale goot- en bouwhoogte van 6,5 en 11 meter worden verlaagd naar 6 en 10 meter.

(B) Voor wat betreft de bouwhoogte voor bijgebouwen wordt eveneens verwezen naar het Bouwbesluit. Daarnaast streeft de gemeente naar uniformering van de bestemmingsplannen. Hiertoe zijn specifieke regels opgesteld ten aanzien van aan- en uitbouwen, (vrijstaande) bijgebouwen en overkappingen. Hierin wordt gesteld dat de goothoogte van bijvoorbeeld een bijgebouw ten hoogste de hoogte van de eerste volledige bouwlaag mag bedragen. Omdat conform het Bouwbesluit andere hoogten worden aangehouden ten aanzien van gebouwen, verandert deze hoogte hier automatisch mee. Een bouwhoogte van 3 m voor bijgebouwen is derhalve een zeer gangbare maat.

Ter aanvulling hierop wordt eveneens aangegeven dat de bouwregeling in dit bestemmingsplan ten aanzien van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen is gewijzigd ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan. Een en ander is gedaan om de beoogde uniformiteit in bestemmingsplannen op te nemen.

(C) De 10% afwijkingsregel wordt in alle bestemmingsplannen van de gemeente opgenomen en maakt eveneens deel uit van de voornoemde uniformiteit in bestemmingsplannen. Deze regel heeft tot doel om bij alle gegeven maten eventueel af te kunnen wijken van de maximaal opgenomen waarden. Een dergelijk besluit tot afwijking moet altijd gemotiveerd worden en er moet altijd sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening, ook na afwijking. Deze regel heeft niet tot doel om uitsluitend voor woningen te zorgen dat deze hoger gebouwd kunnen worden. Mocht van deze afwijkingsbevoegdheid door het bevoegd gezag gebruik gemaakt worden, dan staat het men vrij om op het te nemen besluit te ageren. Deze regeling blijft gehandhaafd in het bestemmingsplan.

Conclusie

De inspraakreactie leidt tot de aanpassing van de maximale goot- en bouwhoogte van 6 en 10 meter betreffende Batuwseweg 23.

4. Inspraakreactie, betreffende blok D – 10-01-2011

Samenvatting

(A) Inspreker geeft aan dat te weinig rekening is gehouden met bestaande woningen. De beoogde bouwhoogte van de nieuwe woningen in blok D komt niet overeen met wat er in het voorontwerpbestemmingsplan is geschreven over de bestaande bebouwing.

(B) Door de komst van de woningen is het vanuit de woning van inspreker niet meer mogelijk om de zon op te zien komen. Inspreker verwacht hierdoor een vermindering van het woon- en leefgenot. Inspreker stelt voor om de groenstrook die ten oosten van Uitweg 30 is getekend, te verplaatsen naar de achterzijde van deze woning zodat het uitzicht behouden kan blijven.

Reactie gemeente

(A) Zie beantwoording bij inspraakreactie 3 onder (A) voor de gemeentelijke reactie wat betreft de goot- en bouwhoogten van de nieuwe woningen.

(B) Allereerst wordt dank uitgesproken voor het meedenken naar een mogelijk passende oplossing bij de aangegeven inspraakreactie. Echter de situatie is veranderd. Tijdens het afgelopen proces is gebleken dat de ontwikkeling van de 7 woningen op ontwikkellocatie D niet mogelijk is. Aan Uitweg 31 zit een bedrijf met een hindercirkel van 100 meter. Deze hindercirkel ligt over de ontwikkellocatie D heen. Er is vooralsnog geen intentie het bedrijf te saneren. Ontwikkellocatie D zal dan ook uit het bestemmingsplan worden gehaald. Door het verwijderen van ontwikkellocatie D worden de bezwaren van de inspreker weggenomen.

Conclusie

Ontwikkellocatie D wordt verwijderd uit het bestemmingsplan. De toelichting, regels en plankaart zullen worden aangepast.

5. Inspraakreactie, betreffende aantasting van woongenot – 10-01-2011

Samenvatting

(A) Inspreker is van mening dat diens belang ernstig wordt geschaad door de uitbreidingslocaties D en E. Inspreker 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) Inspreker verwacht planschade en overlast door bouwschade.

Reactie gemeente

(A) De situatie met betrekking tot ontwikkellocatie D is veranderd. Tijdens het afgelopen proces is gebleken dat de ontwikkeling van de 7 woningen op ontwikkellocatie D niet mogelijk is. Zie verder inspraakreactie 4B. De beantwoording van de inspraakreactie zal zich daarom alleen richten op ontwikkellocatie E. In de inspraakreactie die u geeft op het voorontwerpbestemmingsplan geeft u aan hinder te gaan ondervinden van de beoogde ontwikkeling en het gebruik hiervan. 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. Aangegeven wordt dat een onevenredige toename van parkeer- en verkeershinder wordt verwacht. Bij ontwikkellocatie E 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.

(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. Binnen het provinciaal beleid geniet het de voorkeur om binnen de rode contouren te zoeken naar inbreidingslocaties alvorens overgegaan wordt op uitbreidingslocaties. Dit gegeven, samen met de ontheffing die door de provincie voor de ontwikkeling is afgegeven, zorgt ervoor dat de beoogde ontwikkelingen mogelijk zijn binnen het afsprakenkader die met de provincie zijn gemaakt.

(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. Voor wat betreft een gemeentelijke reactie over de verwachte bouwschade wordt verwezen naar de beantwoording bij inspraakreactie 1.

Conclusie

Ontwikkellocatie D wordt verwijderd uit het bestemmingsplan. De toelichting, regels en plankaart zullen worden aangepast.

6. Inspraakreactie, betreffende aantasting woongenot – 10-01-2011

Samenvatting

(A) Inspreker 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) Inspreker verwacht planschade door de beoogde ontwikkeling.

Reactie gemeente

Uitgaande van het in de inspraakreactie aangegeven adres heeft de inspraakreactie met name betrekking op ontwikkellocatie A.

(A) 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. Met de herinrichting van dit

gebied en de komst van een nieuwe speelvoorzieningen, is eveneens de vraag of dit een waardevermindering zou betekenen voor de woning. 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.

Ten opzichte van geluidsoverlast wordt verwezen naar de beantwoording bij inspraakreactie 5 onder (A).

Tot slot wordt aangegeven dat mogelijk sprake zou kunnen zijn van verkeersoerlast. Met de komst van de nieuwe woningen zal het aantal verkeersbewegingen in de kern licht toenemen. 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. De verwachting is dat door de realisatie van de nieuwe woningen de toename van het gemiddelde aantal verkeersbeweging op een dag minimaal is, waardoor geen sprake is van een onacceptabele toename van de verkeersdruk.

(B) 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. Voor wat betreft een gemeentelijke reactie over de verwachte bouwschade wordt verwezen naar de beantwoording bij inspraakreactie 1.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7. Inspraakreactie, betreffende woningbouw aan de Batuwseweg – 10-01-2011

Samenvatting

Inspreker geeft aan bij de bekendmaking en uitleg over de beoogde uitbreiding onaangenaam verrast te zijn, omdat naast diens perceel een woning wordt gebouwd. Bij aankoop van de woning van inspreker was alleen sprake dat hier eventueel een brug zou komen. (A) Inspreker maakt zich evenwel zorgen om de grootte en de afmeting van de woning en of dat wel past op het perceel. Door ander type metselwerk en bouwstijl lijkt de woning ertussen 'gepropt'.

(B) Inspreker verwacht groot verlies van privacy door eventuele raampartijen of dakkapellen aan de zijgevel.

(C) Voorts is inspreker bezorgd over bouwschade die kan optreden aan de jaren '30 woning. De woning is zojuist geheel gerenoveerd.

Reactie gemeente

(A) In het vigerend bestemmingsplan Kern Uitweg heeft het perceel reeds de bestemming wonen. In het nieuwe bestemmingsplan zal voor het perceel een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen om de ontwikkeling van de woning mogelijk te maken. In de planregels die behoren bij de wijzigingsbevoegdheid van de nieuw te realiseren woning is een verplichting opgenomen dat het hoofdgebouw 1,5 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen moet worden aangehouden. De beoogde breedte van de woning bedraagt circa 5,4. De maximale nokhoogte van 10 meter zal worden verlaagd naar 9 meter. Voor wat betreft type metselwerk en de verdere bouwstijl is het bestemmingsplan niet het juiste middel om hier iets over vast te leggen. De bouwaanvraag die zal worden ingediend ten behoeve van de realisatie van een woning op het bedoelde perceel, zal door welstand worden getoetst. Door welstand zal worden gekeken naar de inpassing van de woning ten opzichte van de omgeving, waardoor zorg gedragen wordt voor een goede stedenbouwkundige en architectonische inpassing.

(B) In artikel 6.4 zijn nadere eisen opgenomen, waarbij het bevoegd gezag extra eisen kan stellen aan situering en goot- en bouwhoogten van aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen. Een en ander ter waarborging van onder andere bezonning en de privacy van aangrenzende percelen. Daarnaast is ook hoofdstuk 5 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing, waarin is gesteld dat het niet geoorloofd is binnen 2 m van de grenslijn van het erf een venster of andere muuropening, dan wel balkons of gelijkwaardige werken te hebben, voor zover dit uitzicht geeft op het naburige erf. Ten opzichte van de uitstraling van de woning dient het bouwplan eerst voorgelegd te worden aan welstand, voordat de bouw hier daadwerkelijk kan beginnen. Toetsing van bouwmaterialen en uitstraling zal hier plaatsvinden. Lettende op het voorgaande is aanpassing van het bestemmingsplan op dit punt niet noodzakelijk.

(C) Voor wat betreft een gemeentelijke reactie over de zorg over verwachte bouwschade wordt verwezen naar de beantwoording bij inspraakreactie 1.

Conclusie

De inspraakreactie leidt tot de aanpassing van de maximale nokhoogte van 10 meter naar 9 meter.

8. Inspraakreactie, betreffende heiwerkzaamheden – 11-01-2011

Samenvatting

Inspreker geeft aan zorgen te maken over de heiwerkzaamheden die zullen plaatsvinden bij de bouwwerkzaamheden. Het huis en de loods van inspreker is niet gebouwd op heipalen.

Reactie gemeente

Voor wat betreft een gemeentelijke reactie over de zorg over verwachte bouwschade wordt verwezen naar de beantwoording bij inspraakreactie 1.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

9. Inspraakreactie, betreffende bouwhoogte nieuwbouw – 11-01-2011

Samenvatting

Inspreker geeft aan dat diens woning een goot- en bouwhoogte heeft van respectievelijk 5,3 m en 8 m. De nieuw te bouwen woningen krijgen een goot- en bouwhoogte van 6,5 m en 11 m. Dit sluit niet aan op de bestaande bebouwing. Dit wordt anders beweerd in het bestemmingsplan.

Reactie gemeente

In het vigerende bestemmingsplan is opgenomen dat woningen een goothoogte mogen hebben van ten hoogste 6 m. In juridisch-planologische zin betekent dit dat de toegestane hoogten op elkaar zijn afgestemd. Een iets ruimere maat is voor de nieuwe woningen opgenomen, omdat enerzijds het Bouwbesluit ruimere maten aanhoudt dan voorheen en ruimere maten noodzakelijk zijn voor een goede technische uitvoering van de woningen (zie ook de beantwoording bij inspraakreactie 3), anderzijds ook om enige flexibiliteit te houden in het bestemmingsplan. Het feit dat tot deze hoogte gebouwd mag worden, betekent niet dat dit zo uitgevoerd hoeft te gaan worden. De bouwhoogte van de nieuw te realiseren woningen aan de Batuwseweg 23 zal echter wel worden aangepast. Voor deze nieuwe woningen zal de maximale goot- en bouwhoogte van 6,5 en 11 meter worden verlaagd naar 6 en 10 meter.

Conclusie

De inspraakreactie leidt tot de aanpassing van de maximale goot- en bouwhoogte van 6 en 10 meter betreffende Batuwseweg 23.

10. Inspraakreactie, betreffende aantasting woongenot – 11-01-2011

Samenvatting

(A) Inspreker is van mening dat diens belang ernstig wordt geschaad door de uitbreidingslocaties D en E. Inspreker verwacht een beperking van het woongenot door toename van geluidshinder. Daarnaast wordt een onevenredige parkeer- en verkeershinder verwacht. Door de ontwikkeling neemt 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) Inspreker verwacht planschade en overlast door bouwschade.

Reactie gemeente

Deze inspraakreactie komt in grote lijnen overeen met inspraakreactie 5. Voor beantwoording van de inspraakreactie wordt derhalve verwezen naar de reactie van de gemeente bij inspraakreactie 5 onder (A), (B) en (C). Voor wat betreft de bouwschade wordt verwezen naar de beantwoording bij inspraakreactie 1.

Conclusie

Ontwikkellocatie D wordt verwijderd uit het bestemmingsplan. De toelichting, regels en plankaart zullen worden aangepast.

11. Inspraakreactie, betreffende aantasting woongenot – 12-01-2011

Samenvatting

Inspreker maakt bezwaar tegen met name de 7 woningen die direct grenzend aan insprekers perceel zullen worden gebouwd. Inspreker verwacht dat hierdoor ieder vorm van privacy en leefgenot zal verdwijnen. Daarnaast verwacht inspreker bij toekomstige ontwikkelingsplannen van diens perceel, 7 extra kandidaten die zich zouden verzetten of een vergoeding eisen. Tot slot verwacht inspreker een waardedaling van de woning, waardoor financiële schade zal ontstaan.

Reactie gemeente

Naar aanleiding van de inspraakreactie is onduidelijk welke woningen bedoeld worden waarvan overlast wordt ondervonden. Het vermoeden bestaat, dat de woningen bedoeld worden die evenwijdig lopen aan het perceel gelegen achter Batuwseweg 27. Langs dit perceel worden verschillende woningen beoogd, waarvan de tuinen grenzen aan de sloot en het weiland van het eerder genoemde perceel. De nieuwe woningen liggen echter 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. Voor wat betreft eventuele planschade wordt verwezen naar de reactie bij inspraakreactie 5 onder (C).

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

12. Inspraakreactie, betreffende klankbordgroep en speeltuin – 12-01-2011

Samenvatting

Inspreker dient een inspraakreactie in namens de Klankbordgroep Uitweg. Naast de inspraakreactie maakt inspreker pro forma bezwaar tegen het voorontwerpbestemmingsplan. Inspreker betreurt dat de afgelopen periode de klankbordgroep niet is betrokken bij de beoogde ontwikkelingen in de kern Uitweg. Inspreker verzoekt om in het vervolg te worden betrokken bij planvorming. Daarnaast wordt verzocht om uitleg en overeenstemming over de vorm en grootte van de (verplaatste) speeltuin. Tot slot wordt verzocht dat versnipperde uitvoering van de bouw wordt tegengegaan. Dit leidt tot onzekerheid over uitvoering en een onduidelijke einddatum. Dat is niet als zodanig afgesproken.

Reactie gemeente

Vooropgesteld kan alleen pro forma bezwaar gemaakt worden tegen een besluit van een bestuursorgaan. Het ter inzage gelegde voorontwerpbestemmingsplan is geen besluit en derhalve is pro forma bezwaar maken niet mogelijk. Desalniettemin zal de inspraakreactie, indien deze buiten het termijn van 6 weken valt, worden meegenomen als ambtshalve reactie op het voorontwerpbestemmingsplan.

De situatie met betrekking tot ontwikkellocatie D en speeltuin is veranderd. Tijdens het afgelopen proces is gebleken dat de ontwikkeling van de 7 woningen op ontwikkellocatie D niet mogelijk is. Zie verder inspraakreactie 4B. De speeltuin blijft gehandhaafd op de huidige locatie. In de inspraakreactie geeft u aan dat de klankbordgroep niet is betrokken bij de beoogde ontwikkelingen. Voorts is in het kader van de inspraakreactie op 24 januari 2011 een overleg geweest tussen de gemeente en de klankbordgroep. De verslaglegging hiervan is als bijlage opgenomen bij deze inspraaknotitie. Tijdens dit overleg is ook gesproken over de speeltuin. Hierbij is afgesproken om nader te bekijken wat de exacte oppervlakte is van de nieuwe speeltuin en op welke wijze het verlies aan vierkante meters wordt opgevangen. Een nader overleg had nog plaats moeten vinden met de speeltuinvereniging maar is nu niet meer aan de orde omdat de speeltuin op de huidige locatie gehandhaafd blijft.

Conclusie

Ontwikkellocatie D wordt verwijderd uit het bestemmingsplan en de speeltuin blijft op de huidige locatie gehandhaafd. De toelichting, regels en plankaart zullen worden aangepast.

13. Inspraakreactie, betreffende aantasting woongenot – 10-01-2011

Samenvatting

(A) De inspraakreactie wordt ingediend namens 6 personen. Insprekers maken bezwaar tegen de nieuwbouw binnen de kern Uitweg. Als gevolg van de nieuwbouw verwachten insprekers dat een belemmering van uitzicht, waardevermindering van woningen, verminderd zonlicht, geluidsoverlast van nieuwe bewoners, het verlies van het landelijk woonkarakter. Voorts bevreemd het dat de ontwikkelaar nooit contact heeft opgenomen.

(B) Inspreker doet beroep op planschade.

Reactie gemeente

(A) Uitgaande van het adres van de insprekers heeft de inspraakreactie met name betrekking op de ontwikkeling van locatie A. De inspraakreactie komt nagenoeg overeen met hetgeen ingestuurd en voorts beantwoord in inspraakreactie 6. Voor gemeentelijke beantwoording hierop wordt derhalve naar deze reactie verwezen.

(B) 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.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

14. Inspraakreactie, betreffende nabijheid agrarisch bedrijf– 18-01-2011

Samenvatting

(A) Inspreker geeft aan dat op het adres Uitweg 31 een grootschalig agrarisch bedrijf is gevestigd. Dit bedrijf ligt vlak naast ontwikkellocatie D. In het voorontwerpbestemmingsplan is hier op geen enkele wijze aandacht aan besteed. Volgens inspreker is het niet mogelijk om binnen de milieucontour van het bedrijf woningbouw te realiseren. Een grondig onderzoek naar alle ruimtelijke aspecten moet eerst worden uitgevoerd, voordat hier de bestemming Wonen wordt opgenomen.

(B) Voorts blijkt niet uit de beschikbare stukken wat de noodzaak is voor de verplaatsing van de speeltuin.

Reactie gemeente

Abusievelijk is het genoemde agrarische bedrijf niet opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. Wij danken u derhalve voor de ingediende inspraakreactie. Tijdens het afgelopen proces is gebleken dat de ontwikkeling van de 7 woningen op ontwikkellocatie D niet mogelijk is. Er is voorsnog geen intentie het bedrijf te saneren. Ontwikkellocatie D zal dan ook uit het bestemmingsplan worden gehaald. Door het verwijderen van ontwikkellocatie D worden de bezwaren van de inspreker weggenomen.

(B) Omdat ontwikkellocatie D niet doorgaat blijft de speeltuin voorsnog gehandhaafd op de huidige locatie.

Conclusie

Ontwikkellocatie D wordt verwijderd uit het bestemmingsplan en de speeltuin blijft op de huidige locatie gehandhaafd. De toelichting, regels en plankaart zullen worden aangepast.

15. Inspraakreactie, betreffende verkeersontsluiting, stankcirkels en economische haalbaarheid – 11-01-2011

Samenvatting

Stichting Univé Rechtshulp stuurt namens een agrarisch bedrijf een inspraakreactie in. Inspreker 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. De geplande verkeersontsluiting voor de nieuwbouwwoningen komt ter hoogte waar nu (landbouw)werktuigen rijden. Inspreker verwacht verkeersgevaarlijke situaties en daarnaast geluidsoverlast van het bedrijf naar de woningen toe.

Voorts geeft inspreker aan dat in de planvorming onvoldoende rekening is gehouden met stankcirkels van het bedrijf. In de toelichting is opgenomen dat er geen milieukundige belemmeringen van bedrijven en situaties zijn die nadelige gevolgen op de planlocatie hebben. In het voorontwerpbestemmingsplan is niet inzichtelijk gemaakt op welke wijze met het bedrijf rekening is gehouden.

Tot slot verwacht inspreker planschade te lijden als gevolg van de aanleg van de nieuwe woonwijk en de aan te leggen ontsluiting.

Reactie gemeente

Naar aanleiding van uw inspraakreactie is besloten om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling aan de Lopikerweg Oost op een gewijzigde manier vast te leggen. Vanaf het agrarisch bedrijf dient een milieufstand aangehouden te worden vanaf het bedrijf. Binnen een afstand van 50 m ten opzichte van het agrarisch bedrijf en de 4 oedercontour worden derhalve geen gevoelige objecten opgenomen zoals een hoofdgebouw van een woning. Om te zorgen dat het bedrijf door de realisatie van woningen aan de Lopikerweg Oost niet in haar functioneren wordt beperkt, is de bestemming Wonen – Uit te werken – 1 verwijderd. Het betreffende perceel inclusief het plantsoen is betrokken bij de planontwikkeling door het situeren van twee vrijstaande woningen buiten de hindercontour. De realisatie van deze twee woningen zal geen belemmerende werking hebben op het functioneren van het bedrijf.

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 wegennet 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.

(B) 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.

Conclusie

Naar aanleiding van de inspraakreactie wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd. De bestemming Wonen – Uit te werken – 1 wordt gewijzigd naar de bestemming Wonen. Binnen de bestemming Wonen is een bouwvlak aangegeven waarbinnen hoofdgebouwen dienen te worden gebouwd. Het bouwvlak is afgestemd op de hindercontour van 50 meter en de 4 odeur contour.

16. Inspraakreactie, betreffende – 18-01-2011

Samenvatting

Namens Sterna Beheer B.V. en Stigter's Projectontwikkeling B.V. dient inspreker zijn reactie in. Inspreker verzoekt een aantal aanpassingen aan het plan te maken.

(A) Voor ontwikkellocatie A, bij de 8 rijwoningen, is de wens om de hoekwoning op de perceelsgrens te realiseren. Bij de 5 woningen hier tegenover is de wens om de garages/bijgebouwen behorend bij de hoekwoningen op de perceelsgrens te bouwen.

(B) Voorts is voor ontwikkellocatie B en C en E, het verzoek om de goot- en bouwhoogte te wijzigen naar 4,5 m respectievelijk 11 m. Ook is opgenomen dat voor bebouwing een afstand van 5 m aangehouden moet worden tot de sloot. Verzoek is om dit alleen te laten gelden voor hoofdgebouwen en niet voor bijgebouwen en erkers.

(C) In hoofdstuk 5 is een verouderd bodemonderzoek opgenomen. Voor de locaties van Sterna Beheer B.V. zijn recentere onderzoeken beschikbaar. Verzocht wordt deze onderzoeken op te nemen in het bestemmingsplan.

(D) De conclusie uit het rapport van RAAP is veel te zwaar/veilig gesteld. Inspreker stelt voor om het ontgravingniveau aan te passen naar 2,8 minus maaiveld, waarbij ook een veiligheidsmarge in is opgenomen.

(E) Voorts wordt verzocht een aantal aanpassingen te maken aan de planregels.

In artikel 6 Wonen:

- Onder a toevoegen dat bebouwing bij hoekaccenten op de perceelsgrens gebouwd mag worden;
- Onder b en c aanvullen met "exclusief de oppervlakte van erkers";
- Onder g aanvullen met "dan wel dat deze in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd";
- Onder q nieuwe alinea met "verder geldt:" opnemen, omdat dit geen betrekking heeft op erkers.

In artikel 8 Wonen-2 onder b en c aanvullen met "exclusief de oppervlakte van erkers".

In artikel 9 Wonen – Uit te werken-1 onder d aanvullen met "exclusief de oppervlakte van erkers". Daarnaast ook een punt toevoegen voor erkers. Zie hiervoor de omschrijving bij Wonen-2 onder i tot en met r.

In artikel 11 Waterstaat – Waterkering onder punt a het verzoek om 10 m² aan te passen in een realistische oppervlaktemaat gerelateerd aan de perceeloppervlakte. Bijvoorbeeld door te stellen dat indien meer dan 50% van de onbebouwde perceeloppervlakte wordt verhard, dan is een vergunning nodig.

(F) Ten opzichte van de verbeelding worden de volgende aanpassingen verzocht om achter de Batuwseweg 23 tot aan de bestemming Water de huidige bestemmingslegging aan te houden. Dit waren de bestemmingen industrie, kantoor, werkplaats, etc. inclusief vrijstellingen. Voorts wordt verzocht om de bouwblokken op de kaart uit te breiden, zodat de woningen met garage vrij gesitueerd kunnen worden. Bij de bestemming Wonen – Uit te werken-1 ontbreekt het bouwblok voor de woning en dubbele garage.

Reactie gemeente

In zijn algemeenheid wordt gesteld dat de systematiek en de uitgangspunten van de toegestane bouw mogelijkheden bij de start van dit project zijn afgesproken tussen de gemeente en de ontwikkelende partij. Het lijkt onzes inziens logisch om binnen de ruimtelijk afgesproken kaders een passend plan te realiseren. Hiermee draagt de gemeente ook bij aan de kwaliteit van de openbare ruimte. Voorts wordt over de genoemde punten nog het volgende medegedeeld.

(A) Op enkele locaties binnen het plangebied zijn stedenbouwkundige accenten in de vorm van hoekaccenten opgenomen in het plan. Het aantal locaties waar dit wordt toegestaan zal niet verder worden uitgebreid, anders dan op de locatie waar deze thans aanwezig zijn. Een en ander onder verwijzing naar de voorgaande opmerking. Bij de 5 woningen hier tegenover zal de regel "de afstand van bijbehorende bouwwerken aan de zijgevel tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 1 meter te bedragen, indien deze grenst aan het openbaar gebied".

Uit het bestemmingsplan worden gehaald vanwege noodzakelijke ruimte voor parkeren en een effectieve verkaveling zonder afbreuk te doen aan de voorgestane beeldkwaliteit.

(B) De goot- en nokhoogte zal niet worden aangepast. Een en ander onder verwijzing naar de voorgaande opmerking. De afstand die aangehouden dient te worden ten opzichte van de bedoelde sloot heeft te maken met onderhoudsruimte en het behoud van groene taluds als overgang naar het landelijk gebied. De verkaveling biedt ruimte om de afstand van 5 meter te verkleinen naar 2,5 meter.

(C) In de toelichting zal het actuele bodemonderzoek worden verwerkt.

(D) Vanwege de archeologische verwachtingswaarde binnen het plangebied is door RAAP een nader archeologisch booronderzoek uitgevoerd. Naar aanleiding van dit onderzoek zijn conclusies en aanbevelingen gegeven om de eventueel in de bodem aanwezige archeologische waarden zo goed mogelijk te beschermen. Dit is wettelijk ook zo verplicht. Door het onderzoek is tot een bepaalde diepte de grond vrijgegeven voor verdere ontwikkelingen. Indien dieper gegraven wordt, zal aanvullend onderzoek noodzakelijk. Derhalve blijft het door het onderzoeksbureau aangegeven conclusies en aanbevelingen onveranderd staan.

(E) De gemeente Lopik werkt aan het zoveel mogelijk uniformeren van de bestemmingsplannen, zodat in het kader van rechtsgelijkheid een ieder dezelfde soort bouwmogelijkheden krijgt aangeboden. Hierbij wordt overigens ook rekening gehouden met de toegestane bouwmogelijkheden die voortkomen uit de Wabo. De voorgestelde wijzigingen zullen derhalve ook niet in de planregels worden opgenomen. Voor wat betreft de hoekaccenten is in de regels opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hoekaccent' het bouwvlak mag worden overschreden door het hoofdgebouw, met het oog op het realiseren van het beoogde stedenbouwkundig plan. De grens van deze bouwaanduiding ligt op de perceelsgrens. Aanvullend wordt gesteld dat de planregels wel enigszins zijn aangepast, in die zin dat ze beter aansluiten bij de uniforme bouwregeling van de gemeente. Voor wat betreft de waterkering wordt gesteld dat deze eisen voort komen uit de regels die worden opgelegd door het Waterschap. Gelet op de beperkte omvang van de opgenomen dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering ziet de gemeente geen enkele reden om dit te wijzigen.

(F) In het kader van een goede ruimtelijke ontwikkeling is het niet wenselijk om op dit gedeelte, aangrenzende aan het ontwikkelingsgebied de bestaande bedrijfsvoering te handhaven. Met de handhaving van dit bedrijf is een gedeelte van de ontwikkeling namelijk niet mogelijk, waardoor de economische uitvoerbaarheid van het plan in het geding komt. Het perceel krijgt de bestemming Wonen zonder bouwvlak. Hiermee komt het perceel in het overgangsrecht terecht. Door middel van een wijzigingsbevoegdheid wordt het realiseren van 2 woningen mogelijk gemaakt. Uitsluitend het gebruik van het perceel wordt hiermee gewijzigd, waardoor een goede aansluiting ontstaat met de omgeving en ook niet nodeloos beperkingen met zich mee brengt op de beoogde ontwikkelingen. De plankaart, regels en toelichting worden op dit onderdeel aangepast.

Conclusie

De inspraakreactie leidt uitsluitend tot wijziging van het bestemmingsplan op onderdeel A de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, onderdeel B de afstand ten opzichte van de sloot, onderdeel C van de uitgevoerde bodemonderzoeken en onderdeel F met betrekking tot de wijzigingsbevoegdheid perceel Batuwseweg 23.

H2 OVERLEGREACTIES

1. Overlegreactie provincie Utrecht – 18-01-2011

Samenvatting

De provincie Utrecht geeft aan dat namens afdeling Ruimte en andere provinciale afdelingen het bestemmingsplan niet strijdig is met de provinciale belangen zoals genoemd in de provinciale Beleidslijn nieuwe Wro. Wel geeft de toelichting op het bestemmingsplan aanleiding tot het maken van de volgende opmerking. De paragraaf waarin de 'toepassing touwtjesmethode' wordt beschreven, geactualiseerd dient te worden. Gedeputeerde Staten hebben op 16 november 2010 definitief besloten tot het verlenen van ontheffing voor de aanpassing van de rode contour van Uitweg. Het besluit en de aangepaste contourenkaart hebben tot en met 5 januari 2011 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen beroepen ingesteld. Tot slot wordt opgemerkt dat figuur 9 de rode contour van Uitweg de situatie weergeeft van voor de contouraanpassing.

Reactie gemeente

De toelichting van het bestemmingsplan zal naar aanleiding van de ingediende overlegreactie worden aangepast. De 'toepassing touwtjesmethode' wordt vervangen met een alinea dat Gedeputeerde Staten ontheffing heeft verleend voor de wijziging van de rode contour. Daarnaast zal het bedoelde figuur worden aangepast naar de nieuwe situatie. Tot slot wordt de ontheffing als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan opgenomen.

2. Overlegreactie VROM-Inspectie, Ministerie van Infrastructuur en milieu – 02-02-2011

Samenvatting

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft aanleiding voor de bovengenoemde Ministerie tot het maken van de volgende opmerkingen, gelet op de nationale belangen zoals verwoord in de RNRB (Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid). Omdat het plan binnen de onderzoekszone valt van een 60 km/h weg is een akoestisch onderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek zal in de ontwerpfase alsnog worden beoordeeld. Ook wordt gewezen op dat eventuele hogere waarde procedure het ontwerpbesluit tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage moet worden gelegd.

Reactie gemeente

Met versiedatum 25 januari 2011 is door Adviesburo Vanderboom bv. een akoestisch onderzoek opgesteld. Uit dit onderzoek blijkt dat geen hogere waarden hoeven worden aangevraagd voor de nieuwbouw woningen. Een samenvatting en de conclusie worden opgenomen in de toelichting. Daarnaast wordt het akoestisch onderzoek als bijlage bij de toelichting gevoegd.

3. Overlegreactie Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden – 06-01-2011

Samenvatting

De Stichtse Rijnlanden adviseren positief over het bestemmingsplan. Het plan voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde, namelijk 'het standstill beginsel'. Het hoogheemraadschap heeft de samenwerking met de initiatiefnemer zeer gewaardeerd. Wel wordt verzocht de op de kaart opgenomen bestemming Waterstaat aan te passen aan de juiste ligging.

Reactie gemeente

De overlegreactie wordt ter kennisgeving aangenomen. Voorts zal de bestemming Waterstaat – Waterkering worden aangepast en op de juiste plaats gelegd worden.

4. Overlegreactie Gasunie – 20-12-2010

Samenvatting

De Gasunie geeft aan dat het plangebied buiten de 1% letaliteitsgrens van de dichtstbijzijnde gasleiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Reactie gemeente

De overlegreactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

5. Overlegreactie Stedin Netbeheer B.V. – 07-01-2010

Samenvatting

Stedin verwacht geen uitbreidingen door middel van een middenspanningsstation of een gasontvangstation voor onze bestaande hoofdinfrastructuur. Wel moeten er de normale uitbreiding voor het aansluiten van de nieuw te projecteren woningen plaats te vinden.

Reactie gemeente

De overlegreactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

6. Overlegreactie Kamer van Koophandel Midden-Nederland – 24-01-2011

Samenvatting

De kamer van koophandel vraagt of in paragraaf 2.1 een nadere toelichting gegeven kan worden over de actuele situatie van de grote uitbreidingslocatie (A). Dan wordt duidelijk dat hier geen sprake meer is van bedrijfsactiviteiten en dat hierdoor geen effect zal zijn op de (voormalige) bedrijvigheid. Voorts wordt voorgesteld voor de leesbaarheid, dat in de paragraaf aangegeven wordt hoeveel woningen er gebouwd zullen gaan worden.

Reactie gemeente

Naar aanleiding van de overlegreactie wordt paragraaf 2.1 aangepast. Hierin wordt opgenomen dat de bedrijven ter plaatse zullen verdwijnen en vervangen zullen worden door 37 woningen.

H3 AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Richting het ontwerpbestemmingsplan is nodig gebleken dat, naast wijzigingen die voortkomen uit de inspraak & overleg, andere wijzigingen aan het bestemmingsplannen doorgevoerd moeten worden. De belangrijkste wijzigingen die ambtshalve aan het bestemmingsplan worden aangebracht staan hieronder aangegeven. Overige kleine ondergeschikte en redactionele wijzigingen zijn verder niet benoemd.

1. In de toelichting is in hoofdstuk 2 Planbeschrijving het gewijzigde stedenbouwkundig plan en parkeerbalans verwerkt.
2. In de toelichting is in paragraaf 4.2.1 opgenomen dat de provincie het besluit heeft genomen om de rode contour bij de kern Uitweg te wijzigen.
3. In de toelichting is in paragraaf 4.2.2 een beschrijving opgenomen van de Provinciaal ruimtelijke verordening.
4. In de toelichting is in paragraaf 4.4.2 de geurgebiedsvisie Lopik opgenomen.
5. Het onderzoek Flora en Fauna is ouder dan 5 jaar en wordt daardoor geactualiseerd. In de toelichting wordt in paragraaf 5.1 het geactualiseerde rapport opgenomen.
6. In de toelichting is in paragraaf 5.2 de watertoets aangepast naar aanleiding van het gewijzigd stedenbouwkundig plan en het aanvullend overleg met het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden.
7. In de toelichting is in paragraaf 5.5 de onderzoeksresultaten naar wegverkeerslawaaï opgenomen, met verwijzing naar de bijlage waar het gehele onderzoek is opgenomen.
8. In de toelichting is in paragraaf 5.7 het resultaat van het aanvullend geuronderzoek opgenomen.
9. In de toelichting is in paragraaf 5.8.2 een korte beschrijving opgenomen van de gemeentelijke archeologische Waardenkaart waartoe nader onderzoek heeft plaatsgevonden.
10. In de planregels is in artikel 9 en 10 de bestemming Wonen – Uit te werken – 1/2 verwijderd.
11. Op de plankaart en in de regels is een wijzigingsbevoegdheid -2 toegevoegd voor het perceel tussen Batuwseweg 5 en 110.
12. Het bestemmingsplan, zowel de toelichting, regels en plankaart zijn aangepast naar aanleiding van het gewijzigde stedenbouwkundig plan van september 2011.
13. In de planregels zijn in de artikelen 6,7 en 8 de bestemmingsregeling voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen is aangepast aan de uniforme regeling van de gemeente.
14. In de planregels is in hoofdstuk 3 het artikel overige regels opgenomen, waarbinnen de werking van wettelijke regelingen is opgenomen.

Bijlagen

BIJLAGE 1 VOOROVERLEGREACTIES



Burgemeester en wethouders van Lopik
t.a.v. mevr. M.E. van Schaik
Posbus 50
3410 CB Lopik

	Ingekomen	Pythagoraslaan 101
	11.00093	Postbus 80300
GEMEENTE LOPIK	Case nr.	3508 TH Utrecht
	S11.00170	
d.d. 19 JAN 2011	Tel. 030-2589111	
	Fax 030-2583140	
ORG	INW	ROB <input checked="" type="checkbox"/>
	Advies	t.k.n.

Pythagoraslaan 101
Postbus 80300
3508 TH Utrecht
Tel. 030-2589111
Fax 030-2583140
provincie-utrecht.nl

VERZONDEN 18.01.11

Datum 17 januari 2011
Nummer 808922B9
Uw brief van 9 december 2010
Uw nummer 10.11649
Bijlage

Afdeling / Team Ruimte / GRO
Referentie G.A. de Mello
Doorkiesnummer 030-2583732
Faxnummer 030-2582601
E-mailadres gilbert.de.mello@provincie-utrecht.nl
Onderwerp Voorontwerpbestemmingsplan "Uitweg
Uitbreiding", gem. Lopik

Geacht college,

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening heeft u mijn reactie gevraagd op het voorontwerpbestemmingsplan "Uitweg uitbreiding" van uw gemeente.

Ook namens de andere provinciale afdelingen merk ik over de aanvaardbaarheid van dit bestemmingsplan het volgende op.

Ik constateer dat het voorontwerpbestemmingsplan niet strijdig is met de provinciale belangen zoals genoemd in de provinciale "Beleidslijn nieuwe Wro".

Het voorontwerpplan geeft nog aanleiding tot de volgende opmerkingen.

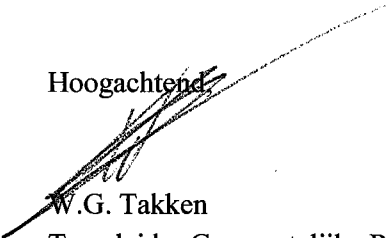
Toelichting

Het verdient aanbeveling om de tekst in de paragraaf "Toepassing Touwtjesmethode" te actualiseren. De toepassing van de touwtjesmethode is niet meer in behandeling bij de provincie. Gedeputeerde staten hebben op 16 november 2010 definitief besloten tot het verlenen van ontheffing voor de aanpassing van de rode contour van Uitweg. Het definitieve ontheffingsbesluit en de aangepaste contourenkaart hebben tot en met 5 januari 2011 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen beroepen ingesteld. Het verleende ontheffingsbesluit voor de aanpassing van de rode contour van de kern Uitweg is hiermede onherroepelijk geworden.



Voorts merk ik op dat de in figuur 9 opgenomen kaart van de rode contour van Uitweg de situatie weergeeft van voor de contouraanpassing. Het verdient aanbeveling om deze kaart te vervangen door de actuele en aangepaste rode contourkaart van Uitweg.

Hoogachtend,



W.G. Takken

Teamleider Gemeentelijke Ruimtelijke Ontwikkelingen



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

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

		Ingekomen
GEMEENTE LOPIK		11.01717 Case nr. 8 11.00302
d.d. - 2 FEB 2011		
ORG	INW	ROB X
Advies		
B&W		
Burg.		
Raad		

VROM-Inspectie
Directie Uitvoering
Programma Borging
Ruimtelijke Rijksbelangen

Postbus 16191
2500 BD Den Haag
www.rijksoverheid.nl

Contactpersoon
Ir. M.J. Versteegh

T 023-5150651
F 023-5150777

Kenmerk
20110004347-MV-W

Uw kenmerk
10.11648

Kopie aan
Provincie Utrecht

Datum - 1 FEB. 2011

Betreft voorontwerp bestemmingsplan "Uitweg - Uitbreiding"

Geachte mevrouw Van Schaik,

Op 15 december 2010 heb ik uw verzoek ontvangen om advies op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening over het voorontwerp bestemmingsplan "Uitweg - Uitbreiding".

In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de minister van VROM aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK 2007-2008, 31500 nr. 1) gemeenten altijd vooroverleg moeten voeren met het Rijk. Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De VROM-Inspectie coördineert vervolgens de rijksreactie over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectbesluiten en -structuurvisies richting gemeenten.

Het bovengenoemde plan geeft mij aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen, gelet op de nationale belangen zoals die zijn verwoord in de RNRB. Het nummer achter het nationaal belang verwijst naar het nummer in de RNRB.

Nationaal belang 09: Milieukwaliteit en externe veiligheid

Wegverkeerslawaaï

Uit de toelichting begrijp ik dat het plangebied deels binnen de onderzoekszone ligt van de omliggende wegen met een snelheidsregime van 60 km/uur. Voor de ontwikkeling van de uitbreidingslocaties is daarom akoestisch onderzoek nodig. U geeft aan dat de onderzoeksresultaten op dit moment nog niet beschikbaar zijn. Daarom zal ik het plan pas in de ontwerpfase op dit aspect kunnen beoordelen. Wellicht ten overvloede maak ik u erop attent dat bij een eventuele hogere waardeprocedure het ontwerpbesluit hiervoor tegelijk met het ontwerpplan ter inzage moet worden gelegd. Daarbij hoort een onderbouwing van het al of niet treffen van geluidwerende maatregelen aan de bron en/of in de overdracht.

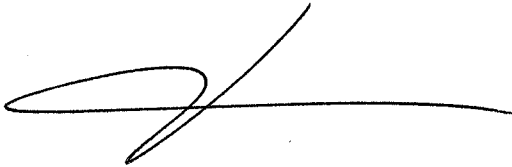
Voor nadere informatie over de opmerking betreffende wegverkeerslawaaï kunt u contact opnemen met de contactpersoon die in het briefhoofd is vermeld.

Ik vertrouw erop dat u de opmerkingen op een adequate wijze zult verwerken in het bestemmingsplan.

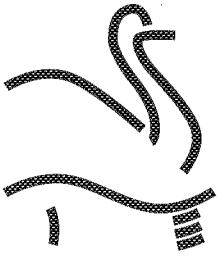
VROM-Inspectie
Directie Uitvoering
Programma Borging
Ruimtelijke Rijksbelangen

Hoogachtend,
de directeur-inspecteur van het
Inspectoraat Generaal VROM,

Kenmerk
20110004347-MV-W


A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized loop followed by a horizontal line that extends to the right and then curves back up to cross the loop.

ir. H.P. de Vries



HOOGHEEMRAADSCHAP
**DE STICHTSE
RIJNLANDEN**

Gemeente Lopik
De heer Ing. M. Duim
Postbus 50
3410 CB LOPIK

		Ingekomen 11.00186
		Case nr.
d.d. 6 JAN 2011		
ORG	INW	ROB <input checked="" type="checkbox"/>
	Advies	t.k.n.
B&W		
Burg.		
Raad		

Datum

5 januari 2011

Contactpersoon

G. Boelhouwer MSc.

Doorkiesnummer

(030) 634 59 07

Uw brief d.d.

9 december 2010

Uw kenmerk

10.11641

Ons kenmerk

354213

Onderwerp

Reactie Voorontwerpbestemmingsplan Uitweg
uitbreiding, Lopik

Bijlage(n)

--

Geachte heer Duim,

U hebt ons, in het kader van het overleg artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, het voorontwerpbestemmingsplan Uitweg - 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. Het voldoet namelijk aan onze belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan. In het kort gaat het om:

- Geen toename van verharding.
- Demping van bestaand oppervlaktewater wordt gecompenseerd.
- Hemelwater wordt op een duurzame manier afgevoerd..

Doordat met het waterschap goed vooroverleg is gevoerd, hebben wij geen opmerkingen op de toelichting en regels. Wij hebben de samenwerking met de initiatiefnemer zeer gewaardeerd.

Let op: plankaart aanpassen Waterstaatzone

Wel attenderen wij u op het feit dat de beschermingszone van de regionale waterkering niet juist op de plankaart is weergegeven (bestemming Waterstaat).

In de bijlage ziet u de juiste ligging van de bestemming Waterstaat.

Uw collega Broeke heeft de digitale GIS bestanden tijdens een ander watertoetsproces ontvangen.

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



Opmerkingen vervolgproces

Wij hebben nog twee opmerkingen voor het vervolgproces:

1. Beheer en onderhoud

De watergangen betreffen tertiaire waterlopen. Deze watergangen zullen door de gemeente onderhouden moeten worden.

2. Watervergunning aanvragen

Voor het dempen, graven en aanpassen van het watersysteem en het bouwen in de beschermingszone van de waterkering dient de initiatiefnemer een Watervergunning aan te vragen (voorheen Keurvergunning). Meer informatie is te vinden op www.hdsr.nl/vergunningen. Contactpersoon bij het waterschap is de heer Van de Griendt, bereikbaar op telefoonnummer (030) 634 58 52.

Tot slot

Wij gaan ervan uit dat u ons blijft betrekken in het vervolgproces. Tevens verzoeken wij u ons het definitieve bestemmingsplan toe te sturen, op het moment dat u dit heeft vastgesteld.

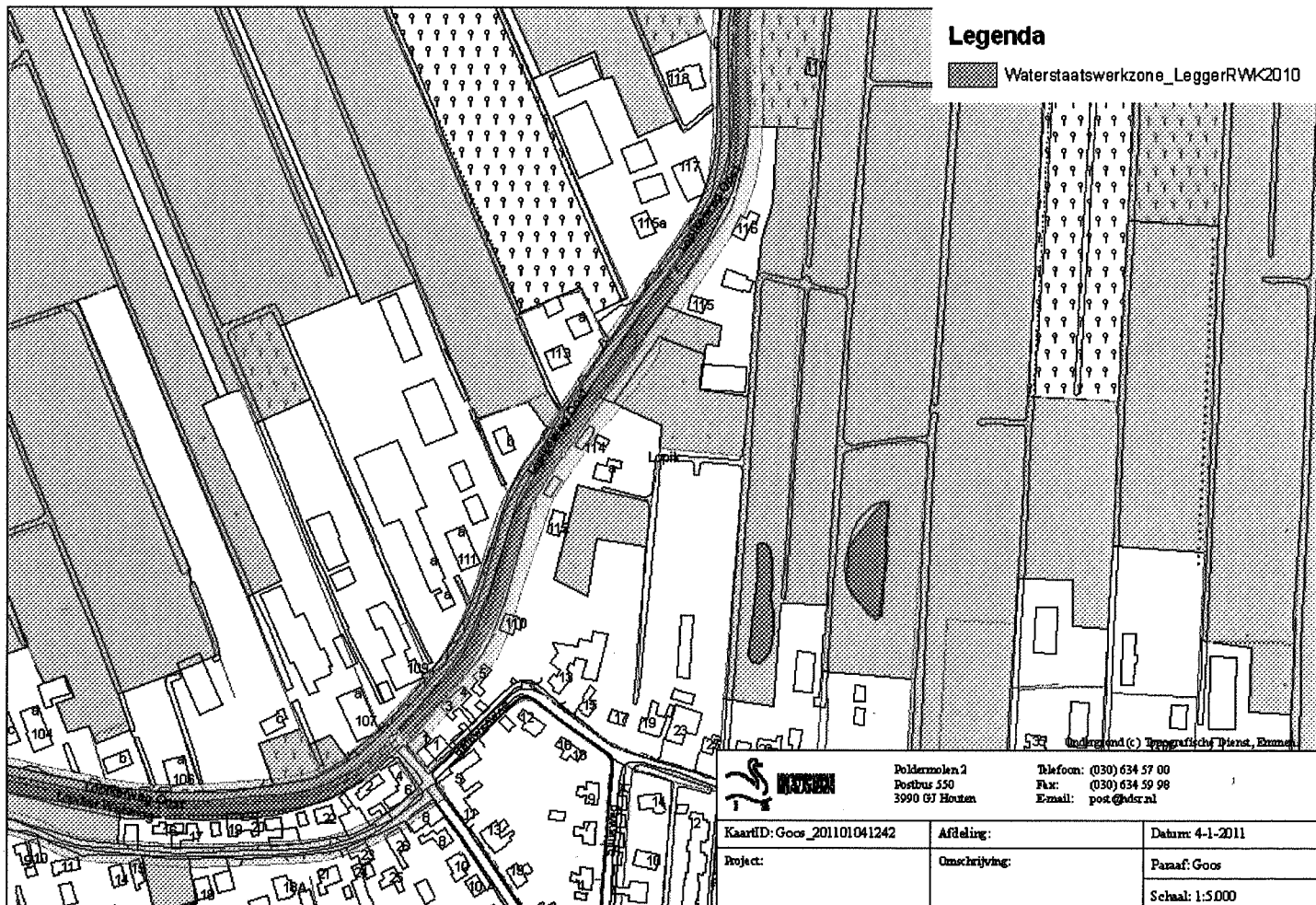
Heeft u nog vragen, dan kunt u contact opnemen met de heer Boelhouser. U bereikt hem via telefoonnummer (030) 634 59 07 of e-mail watertoets@hdsr.nl.

Met vriendelijke groet,
Dijkgraaf en hoogheemraden,
namens hen,

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





BIJLAGE 1: Ligging Waterstaatzone regionale waterkering



Marianne van Schaik

Van: Ham van der L.J. [L.J.van.der.Ham@gasunie.nl]
Verzonden: maandag 20 december 2010 09:32
Aan: Marianne van Schaik
Onderwerp: voorontwerpbestemmingsplan uitweg uitbreiding

		Ingekomen
		10.12.059
		Case nr.
		S10.03314
d.d. 20 DEC 2010		
OSG	ISW	ROB <input checked="" type="checkbox"/>
		Advies
		L.k.n.
RSW		

Geachte mevrouw van Schaik,

Bij e-mailbericht van 10 december 2010 heeft Gasunie, namens u, het bovengenoemd voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Bro, ontvangen. Het voornoemde plan is door ons getoetst aan het toekomstig externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor onze aardgastransportleidingen, zoals dat naar verwachting begin 2011 in werking zal treden middels het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). 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.

Voor nadere informatie en vragen met betrekking tot de planologische en juridische aspecten kunt u, indien gewenst, contact opnemen via onderstaande gegevens.

Wij wensen u veel succes met de verdere planontwikkeling.

Met vriendelijke groet,

Lénart-jan van der Ham
 Medewerker Juridische Zaken

E: l.j.van.der.ham@gasunie.nl
 T: (0182) 62 33 60
 I: www.gasunie.nl

N.V. Nederlandse Gasunie
 Legal Affairs Asset Management
 Postbus 444
 Coenecoop 7
 2740 AK Waddinxveen

Gasunie gaat verder in gastransport / Gasunie takes gas transport further


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

--
 This email was Anti Virus checked by Astaro Security Gateway. <http://www.astaro.n>

20-12-10

retouradres: Postbus 1598, 3000 BN Rotterdam

Gemeente Lopik
T.a.v. mevrouw M.E. van Schaik
Postbus 50
3410 CB LOPIK

 GEMEENTE LOPIK	Ingekomen 11.00233		
	Case nr.		
d.d. 7 JAN 2011			
ORG	INW	ROB	<input checked="" type="checkbox"/>
	Advies	t.k.n.	
B&W			
Burg.			
Raad			

Stedin Netbeheer B.V.

Westblaak 180
3012 KN Rotterdam
tel 0900 1426 (lokaal tarief)
www.stedin.net
KvK Rotterdam 24289101
Fortis bank 64 00 00 819
BTW NL 807517410B01

Datum 6 januari 2011
Uw kenmerk 10.11646
Uw brief van 9 november 2010
Onderwerp Uitweg Uitbreiding

Behandeld door Theo Oostendorp
Telefoon 088 896 32 78
E-mail theo.oostendorp@stedin.net
Oms kenmerk TDO-jr-2

Geachte mevrouw Van Schaik,

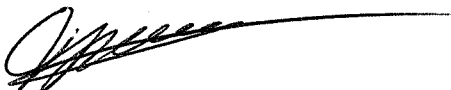
Naar aanleiding van uw brief, met bovengenoemd kenmerk, berichten wij u het volgende.

Wij verwachten, met de aan ons beschikbaar gestelde gegevens, geen uitbreidingen door middel van een middenspanningsstation of een gasontvangststation voor onze bestaande hoofdinfrastructuur.

Wel dienen er de normale uitbreiding voor het aansluiten van de nieuw te projecteren woningen plaats te vinden.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,



Theo Oostendorp
Accountmanager



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 van Burgemeester en Wethouders
Postbus 50
3410 CB LOPIK

	Ingekomen		
	11.01043		
GEMEENTE LOPIK	Case nr. 511.00207		
d.d. 24 JAN 2011			
ORG	INW	ROB	<input checked="" type="checkbox"/>
ROU			
	Advies	tkm.	
BEZ			
Bouw			
Beoord			

ons kenmerk
pe-bp110120bri
onderwerp

Voorontwerp Bestemmingsplan
Uitweg Uitbreiding

telefoonnummer
030 - 239 6619
e-mail
peter.ewalts@kvk.nl

datum
20 januari 2011
contactpersoon
Peter Ewalts

Geacht College,

In reactie op uw brief van 9 december 2010 inzake het voorontwerp bestemmingsplan Uitweg Uitbreiding merken wij het volgende op.

Wij vragen u een nadere toelichting te geven in paragraaf 2.1 over de actuele situatie van de grote uitbreidingslocatie (A). Dan wordt duidelijk dat ter plekke geen bedrijfsactiviteiten meer plaatsvinden en dat de nieuw te bouwen woningen geen effect hebben op de (voormalige) bedrijvigheid.

Verder is het handig om in deze paragraaf aan te geven hoeveel woningen gebouwd kunnen worden op locatie A. Dat laatste maakt het plan duidelijker leesbaar voor derden.

Met vriendelijke groet,


drs. H.J. Docter
directeur Regionale Economie

Regiokantoren (bezoekadressen):
Ede, Ampèrestraat 36
Gorinchem, Avelingen West 3C
Tiel, Laan van Westroyen 4

Rabobank 38.42.07.200
IBAN NL14 RABO 0348 2072 00
BIC RABONL2U

Informatie uit het handelsregister:
T 0900-1234567 (€ 0,70 per minuut) of www.kvk.nl

BIJLAGE 2 VERSLAG KLANKBORDGROEPBIJEENKOMST

Verslag
Overleg met de Klankbordgroep Uitweg
d.d. 24 januari 2011

Aanwezig namens de gemeente:
Wethouder G. Spelt
Dhr. A. Vrugink, afd. ROB

De klankbordgroep heeft in het kader van de inspraak een reactie ingediend op het voorontwerp bestemmingsplan voor de uitbreiding van Uitweg.

Voorafgaand aan het gesprek zijn per mail een aantal bespreekpunten ingediend door de klankbordgroep.

1. Communicatie
Wethouder Spelt geeft aan dat in de afgelopen tijd te weinig contact is geweest tussen de gemeente en de klankbordgroep. Hij biedt hiervoor zijn excuses aan en belooft dat de klankbordgroep bij het vervoltraject beter betrokken zal worden. Dit zal zich met name richten op het opstellen van de plannen voor de inrichting van de openbare ruimte en de speeltuin. Van de zijde van de gemeente wordt er van uitgegaan dat de klankbordgroep geen individuele belangen behartigd, maar meer de algemene belangen voor de kern Uitweg. Dit wordt beaamd door de klankbordgroep.
2. Omvang speeltuin
Vanuit de klankbordgroep wordt aangegeven dat de nieuwe speeltuin een oppervlakte zal krijgen van om en nabij 800 m². De huidige speeltuin heeft een oppervlakte van plus minus 1.400 m². Destijds is vanuit de klankbordgroep het idee voortgekomen de speeltuin te verplaatsen naar de nieuwbouw. De bedoeling was een nieuwe speeltuin met ongeveer dezelfde oppervlakte. Dat is nu niet het geval. Vanuit de klankbordgroep wordt voorgesteld om de kavel van Henri Stigter bij de speeltuin te betrekken, omdat hierop in principe niet gebouwd kan worden in verband met de stankcirkel van het bedrijf Aantjes aan de overzijde van de weg. Afgesproken wordt na te gaan wat exact de oppervlakte is van de nieuwe speeltuin en dat gekeken wordt op welke wijze het verlies aan vierkante meters kan worden gecompenseerd.
3. Inrichting speeltuin
De klankbordgroep en het bestuur van de speeltuin wil graag betrokken worden bij de plannen voor de inrichting van de speeltuin. Verder wordt er gevraagd of het mogelijk is een gebouwtje met een toiletvoorziening, net als in de huidige situatie, op het terrein te mogen bouwen. Verder zal het terrein, 2 tot 3 keer per jaar, gebruikt worden voor evenementen. Is dit mogelijk binnen de huidige bestemming ? De klankbordgroep wil graag dat de speeltuin gerealiseerd wordt voordat de bebouwing gereed is. Afgesproken wordt dat zonodig het bestemmingsplan wordt aangepast en bij de uitwerking van de plannen voor de infrastructuur zal bezien worden op welke moment tot aanleg van de speeltuin kan worden overgegaan.
4. Begrenzen van het project.
Bij de klankbordgroep leeft de wens om het project in de tijd te begrenzen, zodat niet over een aantal jaren er bouwactiviteiten zijn. Van de zijde van de gemeente wordt verteld dat het niet mogelijk is om het project in de tijd te begrenzen. Doorloop van het project is sterk afhankelijk van het tempo van de verkoop van de woningen. Juridisch heeft de gemeente geen middelen om de bouw van de woning af te dwingen.
5. Uitstraling van het plan
De klankbordgroep vreest door hoogten (goot en nok) die in het bestemmingsplan zijn opgenomen dat de nieuwe bebouwing niet aansluit bij de bestaande bebouwing

van de kern Uitweg. De bestaande bebouwing is kleinschalig van omvang en op basis van de getoonde plannen is de klankbordgroep van mening dat de nieuwbouw niet past bij de bebouwing van Uitweg.

Vanwege de huidige regelgeving (bouwbesluit) moeten de woningen aan bepaalde voorschriften voldoen, zoals een verdiepingshoogte van 3 m. Dit is één van de oorzaken dat goot- en nokhoogten van 6 en 11 m. zijn opgenomen.

De plannen moeten nog door welstand getoetst worden en het advies van welstand zal maatgevend zijn voor het eventueel aanpassen van de bouwplannen.

Het staat de klankbordgroep vrij om in het kader van de procedure een reactie in te dienen betrekking op de hoogten zoals die nu in conceptvoorschriften zijn opgenomen.

6. Aanspreekpunt

De gedachte dat er één aanspreekpunt moet komen voor allerlei (schade)zaken is moeilijk te realiseren. Er moet vanuit gegaan worden dat tijdens het bouw- en woonrijp maken de grondaannemer het aanspreekpunt zal zijn voor eventuele schade en tijdens de bouwfase de bouwaannemer(s) het aanspreekpunt zal zijn.

Voor overige zaken kan regulier contact worden opgenomen met de gemeente.

7. Internetverbinding

Wethouder Spelt geeft aan dat de gemeente geen invloed heeft op de aanleg c.q. onderhoud van internetverbindingen, maar dat desondanks vanuit de gemeente wel druk wordt uitgeoefend op providers om de internetverbinding te verbeteren.

8. Communicatie bewoners Uitweg

De klankbordgroep wil graag dat de bewoners van Uitweg beter op de hoogte worden gehouden van de ontwikkelingen. Toegezegd wordt vaker een nieuwsbrief te laten verschijnen met de stand van zaken.

