

Participatie Lopikerweg Oost

Samenvatting tot 1 april 2023

Inhoudsopgave

1. Inleiding en samenvatting
2. Communicatie
3. Bijeenkomsten
4. Voorstellen
5. Reacties belanghebbenden
6. Next steps
7. Bijlagen



Inleiding en samenvatting

Na de aankoop van de gronden van Lopikerweg Oost 199, is door Bunnik Projekten een traject gestart om de belanghebbenden (direct omwonenden en inwoners) van Lopikerkapel mee te nemen in, en te betrekken bij, het ontwikkelproces en de mogelijkheden die eventuele nieuwe woningen kunnen bieden voor Lopikerkapel en haar omgeving.

Voor het contact met de belanghebbenden zijn een omgevingsmanager en communicatie expert aangesteld en is gebruik gemaakt van een deskundige voor het organiseren van de bijeenkomsten.

Het planologisch bureau heeft – rekeninghoudend met de uitkomsten van het participatietraject - samen met deskundigen van Bunnik, en in overleg met het bevoegd gezag (gemeente, provincie, GGD, Waterschap enzovoort), het stap voor stap afbakenen, invullen en vormgeven van het initiatief op zich genomen.

Communicatie

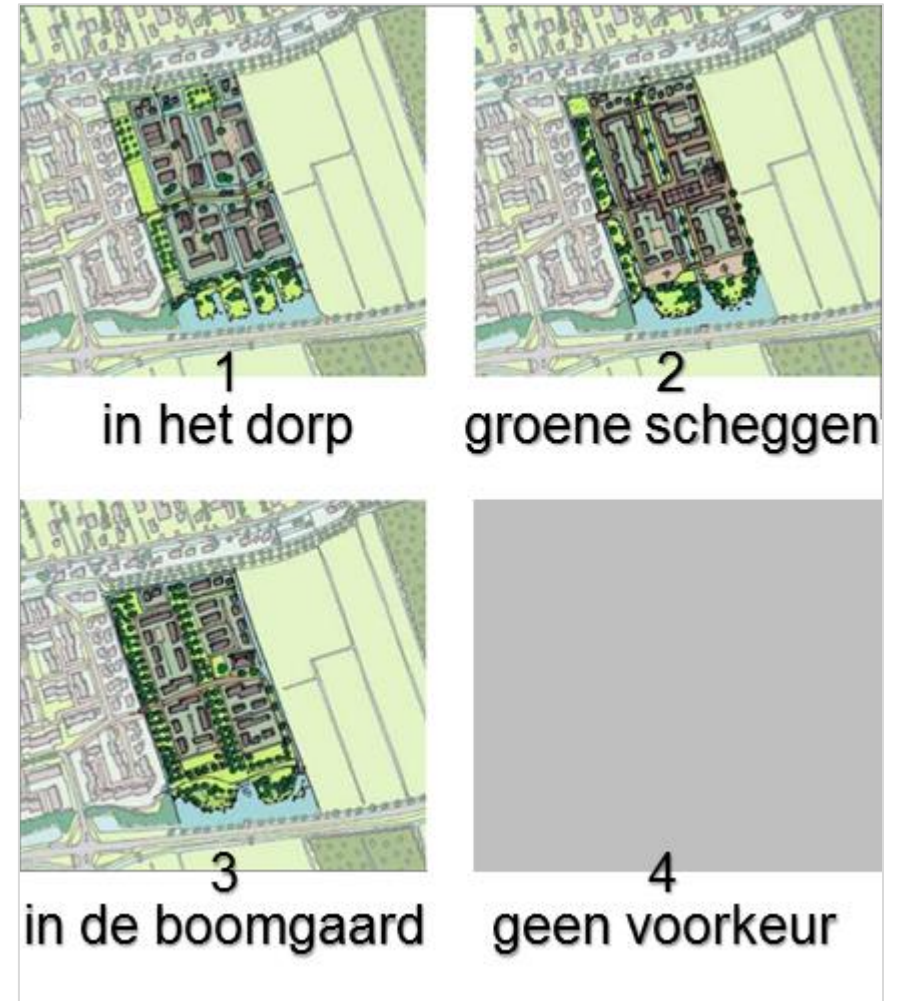
Het participatietraject is van start gegaan op 30 april 2021. Op de website zijn inmiddels 1000 aanmeldingen.

Er zijn - naast een grote hoeveelheid keukentafelgesprekken, waarbij in een aantal gevallen diverse bewoners op 1 adres verzamelden - 3 bijeenkomsten georganiseerd (fysiek en online ivm corona) waarbij onder meer met behulp van Mentimeter (menti.com) voorkeuren, inzichten en vragen zijn verzameld.

De uitwerking van deze bijeenkomsten en de veelgestelde vragen zijn op de website www.woneninlopikerkapel.nl gedeeld.

Er zijn 18 generieke berichten verstuurd (per post en per email) waarvan 11 specifiek voor de belanghebbenden. De overige 7 berichten zijn ook aan alle op dat moment op de website aangemelde contacten gestuurd.

Er zijn - inclusief persoonlijke en locatie-specifieke vragen van belanghebbenden - 83 (veelgestelde) beantwoord en tijdens het traject geactualiseerd.



Bijeenkomst 1 - 11 november 2021 - impressie



Bijeenkomst 1 - mentimeter



Kennet u ook andere, belangrijke wet?	Geen antwoord	Geen reactie van bezoekers Over dit en Severijnsverdruct
Boerderij moete droge fande geven	Betereke woenen	Betrukt het landlike geest
Dat het geboude dat niet geboude word wat een vandegebied word met aanling naar de dik	Wat geboude en dan wat met de vandegebied?	Litter goed naar de omeanden



**4 Spreekt deze opzet (achter
eerdere uitbreiding) voor de
nieuwe buurt u aan?**

Type: meerkeuzevraag
Respondenten: 46

16 x JA

30 x NEE

0 x WEET IK NIET

**7 Spreekt deze opzet
(lint/transformatie/landschap)
voor de nieuwe buurt u aan?**

Type: meerkeuzevraag
Respondenten: 47

25 x JA

21 x NEE

1 x WEET IK NIET

**10 Spreekt deze opzet voor de
nieuwe buurt (het nieuwe lint) u
aan?**

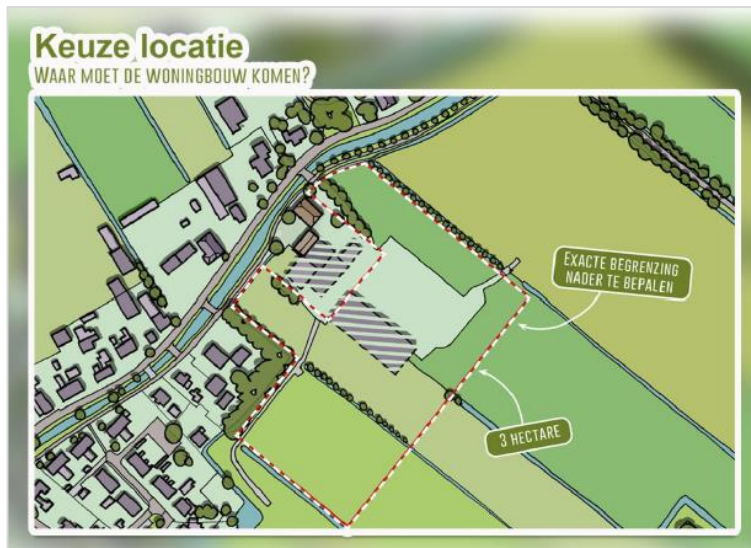
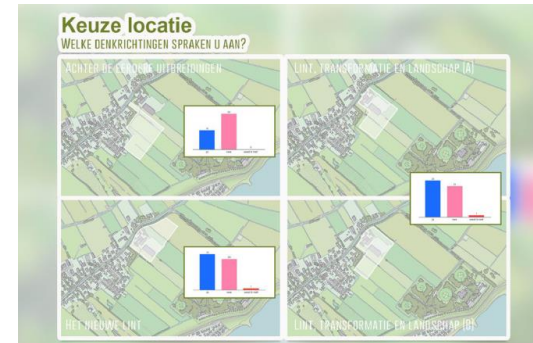
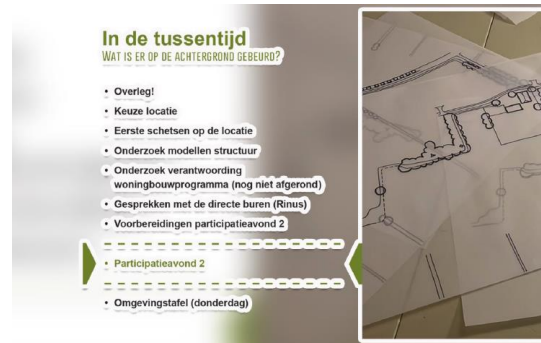
Type: meerkeuzevraag
Respondenten: 44

23x JA

20x NEE

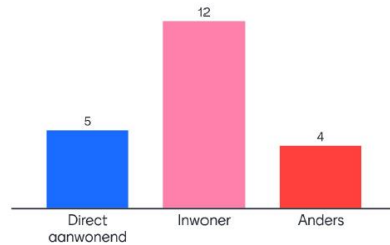
1x WEET IK NIET

Bijeenkomst 2 - 20 december 2021 - impressie

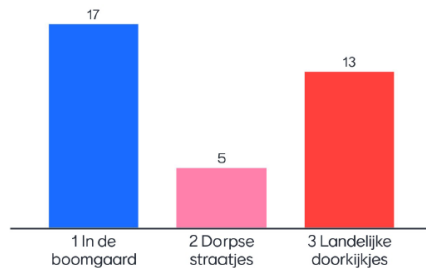


Bijeenkomst 2 - mentimeter

Bent u direct aanwonende, inwoner van Lopikerkapel of anders?



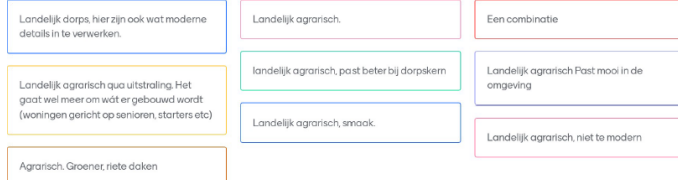
Welke sfeer spreekt u het meest aan?



Heeft u een vraag voor de stedenbouwkundige?



Welke architectuurstijl spreekt u aan en waarom?



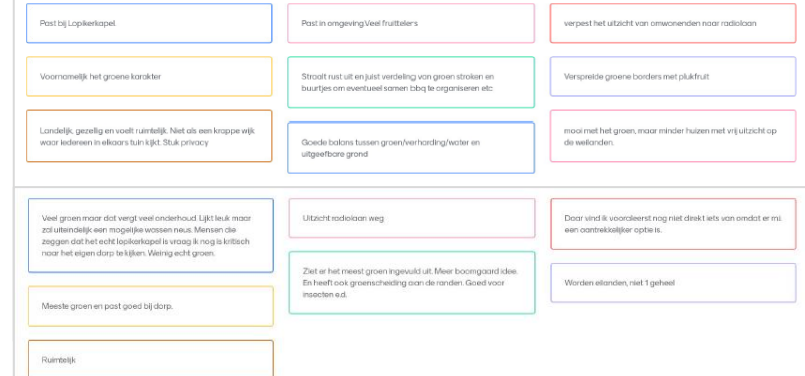
Heeft u nog suggesties voor een andere architectuurstijl?



Waarmee moeten wij rekening houden bij de keuze van de ontsluiting?



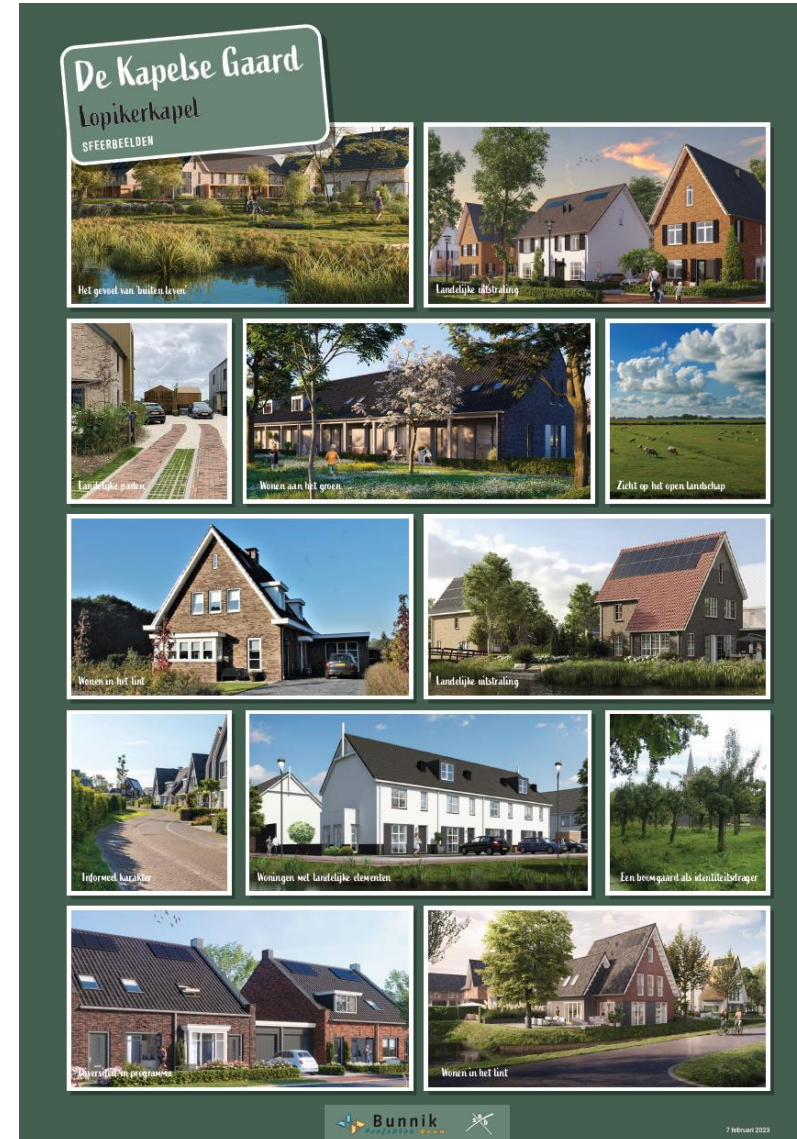
Wat vindt u van het thema "In de Boomgaard" en waarom?



Bijeenkomst 3 - 7 februari 2023 - inloopavond



Opzet: 3 tafels met grote displays van de concept uitwerking van het gekozen thema en volop gelegenheid voor het stellen van vragen aan de stedenbouwkundige en de ontwikkelaar.



De Kapelse Gaard
Lopikerkapel

Graag uw reactie!

Naam:
Adres:
E-mailadres:



Bunnik
7 februari 2023

Bijeenkomst 3 – Algemene vragen en reacties

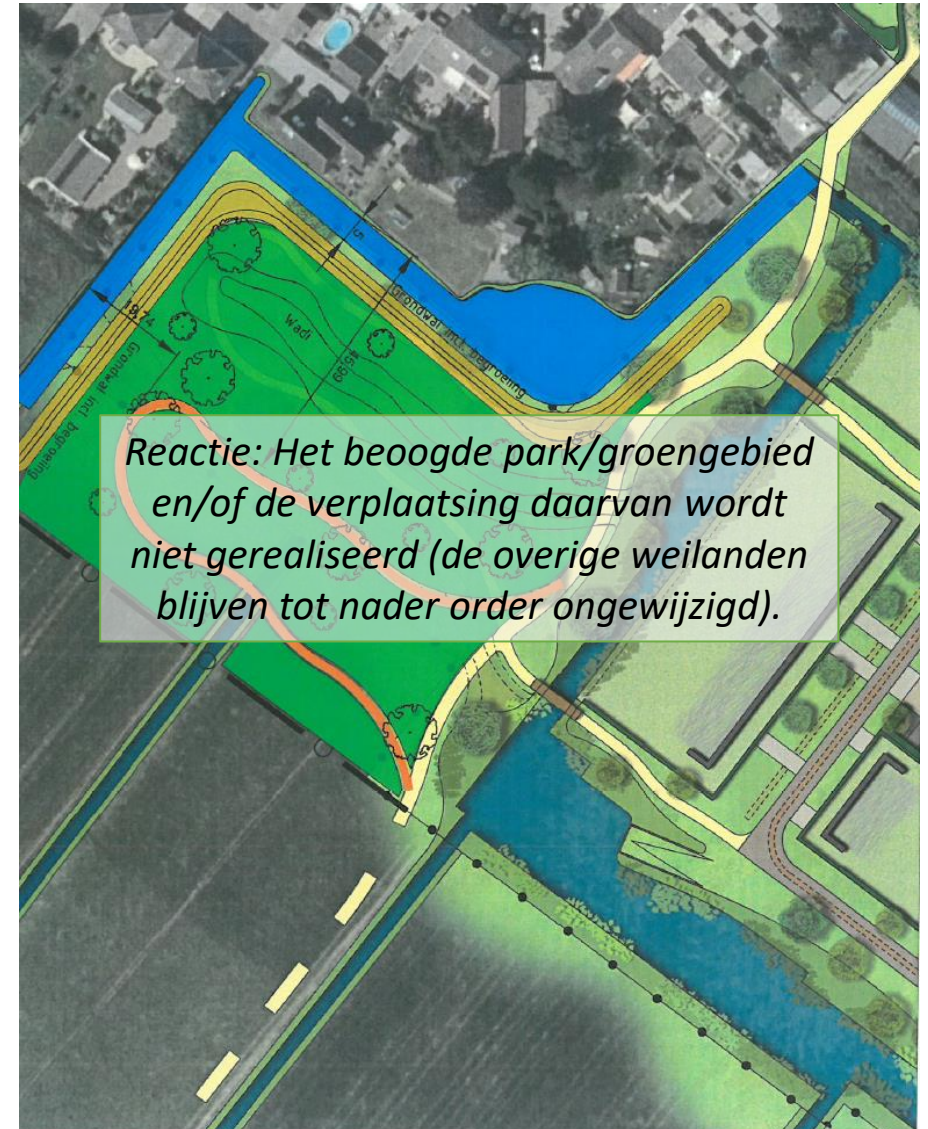
Datum	Nieuwe vragen nav bijeenkomst 3	Reacties en antwoorden
7-2-23	Wij vernemen graag hoeveel woningen voor starters, senioren zullen worden gebouwd?	In overleg met de gemeente en de provincie is een verdeling gemaakt van type en aantal woningen (zie ook de concept plankaart van de bijeenkomst d.d. 7.2.23).
7-2-23	Bij ons achter in de hoek van de sloot maken wij gebruik van hemelwaterafvoer pijp naar de sloot. Blijft dat mogelijk?	Bij de uitwerking van het plan wordt rekening gehouden met de bestaande voorzieningen, ook als het gaat om hemelwater. Met direct omwonenden houden wij sowieso contact via de omgevingsmanager.
7-2-23	Fietspad-voetpad achter langs naar voorzijde grenst aan onze achteruitgang-steeg. Komt daar een goede afrastering tussen zodat wij hier geen hinder van hebben? Wat ons betreft wordt het alleen een voetpad!	Bij de uitwerking van het plan wordt rekening gehouden met de bestaande voorzieningen, ook als het gaat om afrasteringen. Met direct omwonenden houden wij sowieso contact via de omgevingsmanager.
7-2-23	Wat zal de schatting worden van de prijsklasse van de verschillende woningen?	De prijsklasse van de woningen wordt pas vastgesteld bij start verkoop.
7-2-23	Krijgen inwoners van Lopikerkapel/gemeente Lopik, op wat voor manier dan ook voorrang?	Wij onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om binnen de gestelde wettelijke kaders rekening te houden met belangen van de huidige inwoners bij het toewijzen.
7-2-23	Is het een optie om ook appartementen te bouwen (meer woonruimte op dezelfde plek)?	In overleg met de gemeente is bepaald dat er geen appartementen komen. Dit heeft onder meer te maken met de verhouding tussen de hoeveelheid woningen, het plangebied en de voorwaarden die gelden voor deze ontwikkeling. Voor meer informatie verwijzen wij graag naar de gemeente.
7-2-23	In hoeverre wordt de betaalbaarheid gewaarborgd?	De officiële starters grens voor een starterswoning blijft voor zover nu bekend maximaal 355.000. De in dit plan opgenomen sociale koopwoningen dienen aan deze voorwaarde te voldoen.
7-2-23	Het liefst start je in een rijtjeswoning, maar als dat niet betaalbaar is, kom je bij een appartement uit. Die zie ik nog nergens genoemd, terwijl 2 hoog mijns inziens uitkomst zou kunnen bieden.	In overleg met de gemeente is bepaald dat er geen appartementen komen. Dit heeft onder meer te maken met de verhouding tussen de hoeveelheid woningen, het plangebied en de voorwaarden die gelden voor deze ontwikkeling. Voor meer informatie verwijzen wij graag naar de gemeente.
7-2-23	Is de startprijs bekend?	De startprijs van de woningen wordt pas vastgesteld bij start verkoop.
7-2-23	Wanneer begint de verkoop?	Wanneer er geen onverwachte ontwikkelingen zijn die extra tijd vragen, dan is de voorlopige prognose dat er begin 2025 gestart kan worden met de bouw.
7-2-23	Is er voorrang? (voor IJsselstein?)	Wij onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om binnen de gestelde wettelijke kaders rekening te houden met belangen van de huidige inwoners bij het toewijzen.
7-2-23	Hoe worden de huizen opgeleverd?	Hoe de woningen worden opgeleverd wordt bij de start van de verkoop bekend gemaakt.

Bijeenkomst 3 – Bezwaar pad Lekdijk en parkje

Het concept plan ziet er goed uit met een ruime opzet, waarbij zeker aan de natuur en het buitengebied is gedacht. Maar zoals eerder al aangegeven, zijn wij als direct aanwonenden niet heel enthousiast dat deze nieuwbouw plaats gaat vinden. Wij beseffen natuurlijk wel dat het bijdraagt aan de leefbaarheid en vitaliteit van de kern Lopikerkapel en zijn woningzoekende bewoners. Momenteel hebben wij (ondergetekende) vrij uitzicht over de weilanden en vrij uitzicht naar de Lekdijk toe. Door dit nieuwbouwplan zal het vrije uitzicht verminderen en zeker de privacy die we momenteel genieten. Op basis van het getoonde conceptplan hebben wij dan vooral gekeken naar de groenbuffer en het fiets-/wandelgebied. Hiervoor hebben we een alternatieve tekening gemaakt (zie bijlage) met een aantal voorwaarden wat het plan van het wandelgebied naast onze percelen een stuk aanvaardbaarder maakt.

Voorwaarden inrichten Parkgebied en toelichting op de bijlage:

- slootbreedte minimaal 5 meter op waterniveau bij [REDACTED]
 - veiligheid aanwonenden
- uitkomende grond verwerken in grondwal van ca. 1 meter hoogte;
 - veiligheid voor kinderen, dat ze niet in de sloot vallen.
- grondwal beplanten met bloeiende struiken tot ca. 1 meter hoogte;
 - biodiversiteit
 - privacy bewoners, zicht belemmeren wandelaars
 - toegankelijkheid belemmeren
 - veiligheid voor kinderen
- slootonderhoud voor schouwplicht door Bunnik/ Gemeente;
- bootjes langs [REDACTED] belemmeren;
- huidige waterpeil zal behouden moeten blijven;
- in het park voorzieningen voor een wandelpad, geen fietspad;
- geen speeltoestellen in het parkje (we hebben al een speeltuin);
- verleggen van de werkgrens richting defensie;
- verleggen wandelpad (met zelfde contour) van de bebouwing af;
- wadi verleggen richting de bebouwing;
- als laatste punt momenteel, zeker geen voetbalkooi achter/naast ons huis!!



Bijeenkomst 3 – Bezwaar m.b.t. ontsluiting

Tijdens de informatiebijeenkomsten met de buurtbewoners zijn meerdere ideeën gedeeld en naar onze meningen gevraagd. In hoeverre is hier rekening mee gehouden? Eén van onze belangrijkste punten is het verkeer en de ontsluitingswegen. Lopikerweg Oost is absoluut niet bestand tegen tientallen auto's erbij tijdens elke spit. 53 huizen betekent makkelijk 85 extra auto's waarvan er zeker 60 elke spits de wijk zullen verlaten en einde van de dag weer terug zullen komen. Momenteel is het al een uitdaging onze oprit tijdens de spits af te rijden zonder aangereiden te worden door de vele auto's die de maximum snelheid vaak ver overschrijden.

Dit zal voor ons gezin, maar ook voor de al deelnemende fietsers, wandelaars en auto's dus nog gevaarlijker worden.

Daarnaast maken wij ons veel zorgen over de ontsluitingswegen de nieuwe wijk uit. Ons is gezegd dat dit niet richting de Radiolaan mag en ook niet richting de dijk. Dat houdt dus in dat het aan de Lopikerweg Oost zal gaan aansluiten. Onze grote zorg hierin is dat we bang zijn dat de wegen zo aangelegd worden dat tijdens de avonduren en vroege ochtenduren koplampen bij elke vertrekkende auto ons huis in zullen schijnen. Zeker 60 keer tijdens elke spits. Dat zou een enorm ongemak zijn wat ons woonplezier enorm zal beïnvloeden.

Zie deze brief als een aangetekend bezwaar. Wij verwachten niet de nieuwbouw tegen te kunnen houden, maar hopen dat u rekening met de huidige bewoners zal houden. Zeker qua infratructuur en het woonplezier dat duidelijk afgenomen wordt.

Reactie: De ontsluiting komt niet ter hoogte van deze woning en de capaciteit van de toegangswegen is voldoende bevonden.

Bijeenkomst 3 – Verzoek bestemming boerderij



Introductie Hof van Verbinding Bunnik Projekten.pdf
560 KB

Geachte heer Ooms,

Hierbij ontvangt u de toegezegde informatie over onze plannen voor een gezamenlijke woon-werk omgeving. Alvast dank dat u deze naar de juiste personen van uw project Lopikerkapel wilt doorsturen.

In onze zoektocht naar informatie en locaties kwamen we uit bij de plannen van uw project aan de Lopikerweg Oost 199 in Lopikerkapel. Wij hebben een vraag over de beschikbaarheid van de bestaande boerderij en andere opstallen, waarin we interesse hebben. Heel graag gaan we met Bunnik Projekten in gesprek over onze plannen.

We zijn te bereiken op telefoonnummer 0645 178 558 of per mail op hofvanverbinding@protonmail.com. En we kijken uit naar uw reactie.

Geachte mevr. [REDACTED]

Uw introductie "Hof van Vertrouwen" is bij de directie in goede orde ontvangen, alleen kunnen wij u, op dit moment geen enkele uitspraak of toezegging doen.

De locatie van de oude boerderij is in onderdeel van de totale ontwikkeling. Wij zijn - op dit moment - voornemens om hierin één of meerdere wooneenheden op te nemen wat past binnen de bestaande lintbebouwing. Daarbij heeft de boerderij(locatie) economische waarde die moet bijdragen in de totale ontwikkeling, waardoor het niet voor de hand ligt om hier andere functies in te huisvesten.

Tevens is onderdeel van onze woningbouwontwikkeling dat wij een maatschappelijke doel vinden waar ons project een steentje aan kan bijdragen. Wij gaan wij dit ter zijner tijd onderzoeken en uitvragen. Wezenlijk is hierbij wel dat het een (breed) gedragen doel is.

De bestaande boerderij is hier in principe/beginsel geen onderdeel van, tenzij dit in het uiteindelijke plaatje op alle aspecten complementierend/kloppend is.

Vertrouwend u hiermee, op dit moment, voldoende geïnformeerd te hebben.