



GEMEENTE
LOPIK

Nota van zienswijzen

Inclusief Staat van wijzigingen

Bestemmingsplan Kapelse Gaard, Lopijkerkapel

Gemeente Lopik

Raadhuisplein 1

Postbus 50

3410 CB LOPIK

Inhoudsopgave

Inleiding.....	3
Zienswijzen	4
Staat van (ambtshalve) wijzigingen	8

Inleiding

Op 20 december 2023 maakten burgemeesters en wethouders van de gemeente Lopik bekend dat het ontwerp bestemmingsplan 'De Kapelse Gaard' (planidentificatie NL.IMRO.0331.01KapelseGaard-OB01) gedurende zes weken ter inzage kwam te liggen. Het ontwerp bestemmingsplan heeft vervolgens van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen.

Alle stukken konden gedurende deze periode op afspraak worden ingezien op het gemeentehuis, **evenals** digitaal op www.ruimtelijkeplannen.nl. Binnen genoemde termijn heeft een ieder zienswijzen naar voren kunnen brengen tegen het ontwerp bestemmingsplan. Tevens is het ontwerp bestemmingsplan toegezonden aan Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden en de provincie Utrecht.

De gemeente heeft drie zienswijzen ontvangen.

Ontvankelijkheid zienswijzen

De ontvangen zienswijzen zijn tijdens de inzagetermijn ingediend en voldoen aan de indieningsvereisten. De zienswijzen zijn daarmee ontvankelijk en worden in de besluitvorming betrokken.

Overzicht ontvangen zienswijzen

Zienswijzen	d.d.	ingekomen
Zienswijze 1	24 januari 2024	25 januari 2024
Zienswijze 2	28 december 2023	4 januari 2024
Zienswijze 3	22 november 2022	29 november 2022

Hoewel zienswijze 3 niet binnen de termijn (maar er ruim voor) is ingediend is gemeend deze toch te behandelen in het kader van een zorgvuldige afweging van belangen.

Bij de beantwoording van de zienswijzen is aangegeven of een zienswijze leidt tot een aanpassing van het (ontwerp)bestemmingsplan. Een overzicht van deze wijzigingen is opgenomen achterin de nota, in de staat van wijzigingen.

Zienswijzen

Datum (en kenmerk indien van toepassing)

d.d. 24 januari 2024, binnengekomen 25 januari 2024

Samenvatting

1. Reclamant geeft aan via de projectleider te hebben vernomen dat de bomen aan de oostkant op het perceel van reclamant een probleem zouden vormen voor de huizen die straks aangrenzend komen aan zijn woning, omdat deze voor zonnepanelen veel zonlicht zouden wegnemen. Reclamant is niet bereid om deze bomen (grote eiken en essen) te verwijderen.
Reclamant voorziet daarnaast een probleem met het schoonhouden van de sloot tussen zijn perceel en het nieuwe plan. Reclamant geeft aan dat de eigenaar daar straks verantwoordelijk voor is, maar dat dit in de praktijk lastig zal zijn.
Reclamant verzoekt door bovenstaande twee redenen om de toegangsbrug en het fiets-/calamiteitenpad een stuk op te schuiven naar het westen. Deze brug kan een gezamenlijke brug worden, wat weer een brug scheelt op korte afstand. De groenstrook en het fiets-/calamiteitenpad biedt dan gelegenheid voor een strook openbaar groen, zodat de gemeente de groenstrook en watergang kan onderhouden. Hierdoor schuiven de woningen naar het oosten, waardoor er minder overlast is van hun bomen. Reclamant heeft een afbeelding toegevoegd.
2. Reclamant geeft aan planschade te ondervinden door het nieuwbouwproject. Reclamant geeft aan door het plan erg te worden beknot in zijn woongenot en vrijheid door aan twee kanten ingebouwd te worden door dit nieuwbouwproject. Reclamant geeft aan van een boerderijwoning aan de rand van de bebouwde kom, naar een woning middenin een woonwijk te gaan. Reclamant heeft nu vrij uitzicht op de lek en het nieuwbouwproject betekent een enorme verslechtering in het uitzicht.
3. Reclamant geeft aan dat door het nieuwbouwproject de geluidsoverlast zal toenemen met zoveel nieuwe woningen direct grenzend aan zijn perceel.

Reactie

1. Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant heeft de initiatiefnemer gesprekken gevoerd met reclamant. Vanuit deze gesprekken is besloten om de langzaam verkeersontsluiting in het plan in zuidelijke richting te verplaatsen richting het perceel van reclamant. Een gezamenlijke brug bleek vanuit verkeerskundig oogpunt niet wenselijk, omdat de ontsluiting dan deels over het fietspad zou moeten lopen. We hebben begrepen dat de nu gekozen oplossingsrichting ook gedragen wordt door reclamant. Met de gekozen oplossing grenzen het perceel van reclamant en de langzaam verkeersontsluiting aan elkaar en zijn er voldoende mogelijkheden om de betreffende watergang en het openbaar groen op een goede manier te kunnen onderhouden. Als gevolg van deze aanpassing verschuiven de

bouwvlakken van de woningen rondom de langzaam verkeersontsluiting in noordelijke richting. De verbeelding wordt op deze punten aangepast. Tevens worden de uitgevoerde akoestische onderzoeken aangepast door het verschuiven van de bouwvlakken. Inhoudelijk hebben deze veranderingen niet geleid tot nieuwe inzichten wat betreft de akoestische situatie.

2. Bij het opstellen van een bestemmingsplan is het aan de gemeente om een algehele complete afweging te maken. Daarbij moeten alle relevante belangen worden meegewogen. Die afweging moet uiteindelijk resulteren in een bestemmingsplan dat voorziet in een 'goede ruimtelijke ordening'. Het uitzicht van omwonenden is een van de belangen die worden meegewogen. Wat uit de rechtspraak volgt, is dat het in een stedelijke omgeving niet ongebruikelijk is dat de afstand tussen een ontwikkeling en omliggende woningen relatief kort is. Enig verlies van uitzicht door nieuwe ontwikkelingen is daarbij niet volledig uit te sluiten. Daarnaast geldt er op basis van vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van Raad van State geen blijvend recht op vrij uitzicht bestaat (zie bijvoorbeeld de uitspraak van 24 augustus 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BR5649).

In voorliggende situatie is het inderdaad zo dat er voor wat betreft het uitzicht van reclamant als gevolg van de beoogde ontwikkeling sprake zal zijn van inbreuk op het uitzicht van reclamant, maar mede gelet op het feit dat de agrarische activiteiten in het plangebied beëindigd zullen worden en de vitaliteits- en woonopgave in Lopikerkapel is naar ons oordeel in voorliggende situatie geen sprake van een onaanvaardbare situatie die zorgt dat een goede ruimtelijke ordening in het geding is.

3. Voorliggende ontwikkeling voorziet in de sloop van de bestaande agrarische opstellen en vervangende nieuwbouw in de vorm van een nieuwe woonbuurt. Daardoor is weliswaar bebouwing nabij het perceel van reclamant voorzien, maar is er geen sprake van het toevoegen van functies die zorgen voor een noemenswaardige geluidproductie. Uiteraard zorgen woningen voor een zekere mate van geluidproductie, maar in de wet- en regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening wordt dit type geluid als gebiedseigen omgevingsgeluid gezien in een woonomgeving. De omvang van het aantal woningen is in voorliggende situatie niet zodanig dat naar ons idee aanleiding is om aan te nemen dat er een geluidssituatie kan ontstaan die niet passend is in een woonomgeving en waarbij een goede ruimtelijke ordening in het geding is.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2 – d.d. 28 december 2023, binnengekomen 4 januari 2024

Samenvatting

1. Reclamant maakt bezwaar tegen het doortrekken van het fiets-/voetpad vanuit de nieuwe wijk tot bovenaan de Lekdijk. Reclamant geeft aan hinder te voorzien van de jeugd (met name uit IJsselstein) die van dit pad gebruik gaat maken (denk aan festival- en strandgangers). Reclamant is daarnaast ook bang dat het nieuwe speeltuintje een hangplek gaat

worden, omdat dit speeltuintje aan dit pad grenst. Reclamant geeft aan wel akkoord te zullen zijn indien het pad vanuit de woonwijk wordt doorgetrokken, mits er een goede afscheiding komt in de vorm van een (ijzeren) hek, waardoor reclamant afgeschermd blijft.

Reactie

1. Eén van de ambities binnen de ontwikkeling is om de toegankelijkheid van Lopikerkapel voor fietsers en wandelaars te verbeteren. Mede daarom worden in de ontwikkeling nieuwe langzaam verkeersverbindingen gemaakt met de bestaande kern van Lopikerkapel en wordt daarbij ook de bestaande speeltuin vernieuwd. De reden van de nieuwe langzaam verkeersverbinding - nadruk op wandelen - is de wens van de bewoners van Lopikerkapel om een wandelrondje te creëren. In het recente verleden was er een zogenaamd 'kort ommetje' mogelijk via de Achterdijk maar dit is niet meer mogelijk. Daarom deze nieuwe verbinding zodat de kern Lopikerkapel meer verbonden wordt met de Lek en er een alternatieve wandelmogelijkheid ontstaat voor de inwoners van Lopikerkapel. Hiermee ontstaat er een nieuwe verbinding tussen de Lopikerweg Oost en de Lekdijk Oost als alternatief voor de Radiolaan. Op deze manier zorgt de ontwikkeling ook voor een kwaliteitsverbetering van de bestaande leefomgeving. Overigens merken we daarbij op dat de nieuwe verbinding reeds is toegestaan binnen de kaders van het huidige bestemmingsplan, waardoor de verbinding verder juridisch-planologisch gezien geen onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan voor de woningbouwontwikkeling. We zien verder geen aanleiding om aan te nemen dat deze nieuwe route ervoor zal zorgen dat de speeltuin een hangplek gaat worden. In de huidige situatie kan dat mogelijk zo worden ervaren als gevolg van de aanwezige voetbalkooi, maar deze zal verplaatst worden naar een locatie elders. Uiteraard zullen we de situatie als gemeente straks in de gaten houden. Mocht dan blijken dat er onverhoopt toch sprake is van een structurele overlastsituatie dan zullen we hierop handhaven en een oplossing hiervoor zoeken.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 3 – d.d. 22 november 2022, binnengekomen 29 november 2022

Samenvatting

1. Reclamant kocht in 2020 hun huis, omdat ze toe waren aan een rustigere omgeving met een mooie en rustige landelijke ligging. Nadat ze een paar maanden in het huis woonden kregen ze te horen dat de projectontwikkelaar Bunnik Projekten de boerderij recht tegenover hun gekocht had om hier 50 huizen te gaan bouwen, dit was voor reclamant een enorme schok. Reclamant geeft aan zich toen goed te hebben laten informeren en aan alle informatievoorzieningen deelgenomen te hebben. Reclamant is erg bezorgd, omdat er nu al gezegd is dat het maximum aantal woningen van 50 overschreden wordt en dat er nu plannen zijn

voor 53 huizen. Dit bewijst dat regels en afspraken niet zo nauw genomen worden.

2. Reclamant geeft aan dat Lopikerweg Oost absoluut niet bestand is tegen tientallen auto's erbij tijdens elke spits. Reclamant stelt dat 53 extra huizen makkelijk 85 extra auto's betekent, waarvan zeker 60 auto's elke spits de wijk zullen verlaten en aan het einde van de dag weer terug komen. Reclamant geeft aan dat het nu al een uitdaging is om hun oprit tijdens de spits af te rijden zonder aangereden te worden door de vele auto's die vaak de maximum snelheid overschrijden. Met de extra auto's zal dit probleem nog gevaarlijker worden. Reclamant geeft aan dat dit ook zo zal zijn voor de al deelnemende fietsers, wandelaars en auto's.
3. Reclamant geeft aan zich zorgen te maken over de ontsluitingswegen de nieuwe wijk uit. Aan reclamant is gezegd dat dit niet mag richting de Radiolaan of de dijk. Reclamant geeft aan dat dit dus betekent dat de nieuwe wijk aan de Lopikerweg Oost zal gaan aansluiten. Reclamant is bang dat de wegen zo aangelegd gaan worden dat tijdens de avonduren en vroege ochtenduren koplampen bij elke vertrekkende auto hun huis in zullen schijnen. Dit zal dan zo'n 60 keer per spits gebeuren. Reclamant geeft aan dat dit een enorm ongemak zal zijn en hun woonplezier enorm zal beïnvloeden.

Reactie

1. Het klopt dat in voorliggend bestemmingsplan ruimte wordt geboden voor maximaal 53 nieuwe woningen. Conform het provinciaal beleid is het vanuit het oogpunt van vitaliteit mogelijk om kernen eenmalig uit te breiden met maximaal 50 woningen. In voorliggende situatie maken we daar gebruik van. Omdat de ontwikkeling ook voorziet in het beëindigen en saneren van een agrarisch bedrijf in het plangebied wordt in ruime mate bedrijfsbebouwing in het landelijk gebied gesaneerd en is er op basis van de provinciale regels aanvullend ruimte om drie ruimte-voor-ruimte kavels te realiseren. Deze drie kavels maken integraal onderdeel uit van de ontwikkeling en zijn daarom ook opgenomen in het bestemmingsplan.
2. Ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan is een verkeersonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek volgt dat de verkeersaantrekkende werking gemiddeld 403 motorvoertuigbewegingen per weekdag bedraagt en 447 motorvoertuigbewegingen per werkdag. Rekening houdend met dit extra verkeer wijst het onderzoek uit dat de nieuwe maximale hoeveelheid verkeer op de Lopikerweg Oost onder de maximaal acceptabele hoeveelheden autoverkeer geldend voor dit type weg blijft. Er is daarom geen aanleiding om aan te nemen dat er een verkeersknelpunt ontstaat als gevolg van voorliggende ontwikkeling. Dat op de Lopikerweg Oost de maximum snelheid door weggebruikers volgens reclamant niet wordt nageleefd, staat los van voorliggende ontwikkeling.
3. Het klopt dat het autoverkeer via de Lopikerweg Oost wordt ontsloten en dat reclamant daar mogelijk effecten van zal ondervinden. Tegelijkertijd geldt bij het opstellen van een bestemmingsplan dat het aan de gemeente is om een algehele complexe afweging te maken. Daarbij moeten alle relevante belangen worden meegewogen, waaronder die van reclamant. Die afweging moet uiteindelijk resulteren in een bestemmingsplan dat

voorziet in een 'goede ruimtelijke ordening'. Mede gelet op het feit dat de agrarische activiteiten in het plangebied beëindigd zullen worden en de vitaliteits- en woonopgave in Lopikerkapel is er naar ons oordeel in voorliggende situatie geen sprake van een onaanvaardbare situatie die zorgt dat een goede ruimtelijke ordening in het geding is.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Staat van (ambtshalve) wijzigingen

1. Verbeelding: verkeers- en woonbestemming met bijbehorende aanduidingen aangepast als gevolg van verplaatsing langzaam verkeersontsluiting
2. Toelichting: stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan aangepast als gevolg van verplaatsing langzaam verkeersontsluiting
3. Toelichting: bijlage 6 (akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï) en bijlage 7 (akoestisch onderzoek industrielawaai) aangepast als gevolg van verplaatsing langzaam verkeersontsluiting
4. Toelichting: bijlage 12 (quick scan natuur) aangepast als gevolg van nieuwe wet- en regelgeving vanuit de provincie
5. Regels: bijlage 1 (beeldkwaliteitplan) aangepast als gevolg van verplaatsing langzaam verkeersontsluiting