

Gemeente Lopik Bestemmingsplan Lopikerweg West 103, Lopik



Voorzijde voormalige bedrijfsruimte

IDN : NL.IMRO.0331.01LopikerwegW103-OB01

Status	Datum	Opmerkingen
Concept	07 oktober 2011	1 ^e concept
Ontwerp	01 november 2011	1 ^e versie
Ontwerp	15 november 2011	2 ^e versie
Ontwerp	17 januari 2012	3 ^e versie
Vaststelling		

ARCO ARCHITECTEN

Donkere Gaard 28
3421AT Oudewater
Tel :0348-561607

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	2
1.1	AANLEIDING	2
1.2	LIGGING PLANGEBIED	2
1.3	GELDENDE PLANOLOGISCHE SITUATIE	3
1.4	LEESWIJZER	4
2	PLANBESCHRIJVING	5
2.1	ONTSTAANSGESCHIEDENIS	5
2.2	RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR	5
2.3	PLANBESCHRIJVING	6
2.4	VERKEER	9
2.5	LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	9
3	BELEIDSKADER	10
3.1	RIJKSBELEID	10
3.1.1	<i>Nota Belvédère</i>	10
3.2	PROVINCIAAL BELEID	11
3.2.1	<i>Provinciale Structuurvisie 2005-2015</i>	11
3.2.2	<i>Concept Structuurvisie van de Provincie Utrecht</i>	13
3.2.3	<i>Provinciale Ruimtelijke Verordening (2009)</i>	14
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	14
3.3.1	<i>Welstandsbeleid</i>	14
3.3.2	<i>Duurzaam bouwen</i>	15
3.3.3	<i>Beleid LopikMEerwaard</i>	15
3.3.4	<i>Landschapsonwikkelingsplan Groene Driehoek</i>	16
3.3.5	<i>Toekomstvisie gemeente Lopik</i>	16
3.3.6	<i>Geurbeleid van de gemeente Lopik</i>	17
3.3.7	<i>Verkeer en Infrastructuur</i>	18
3.4	<i>Conclusie rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid</i>	18
4	OMGEVINGSASPECTEN	19
4.1	MILIEU	19
4.1.1	<i>Milieuzonering en Wet milieubeheer</i>	19
4.1.2	<i>Geluid</i>	20
4.1.3	<i>Bodem</i>	21
4.1.4	<i>Luchtkwaliteit</i>	21
4.1.5	<i>Externe veiligheid</i>	23
4.2	WATERTOETS	24
4.3	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	26
4.4	NATUURWAARDEN/ FLORA EN FAUNA	27
4.5	OVERIGE REALISERINGS- EN UITVOERINGSASPECTEN	28
4.5.1	<i>Kabels en leidingen</i>	28
5	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	29
5.1	ALGEMEEN	29
5.2	VERBEELDING	29
5.3	PLANREGELS	29
5.3.1	<i>Inleidende regels</i>	29
5.3.2	<i>Bestemmingsregels</i>	29
5.3.3	<i>Algemene regels</i>	30
5.3.4	<i>Overgangs- en slotregels</i>	31
5.4	<i>Handhaving bestemmingsplan</i>	31
6.	UITVOERBAARHEID EN RESULTATEN OVERLEG	32
6.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	32
6.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	32
6.3	RESULTATEN OVERLEG EX ARTIKEL 3.1.1 BRO	32
	BIJLAGEN	33

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het bedrijfspand gelegen aan de Lopikerweg West nr. 103 in Lopik was een vleesverwerkingsbedrijf gevestigd, sinds september 2010 zijn de bedrijfsactiviteiten beëindigd. Dit bedrijfspand is gesitueerd achter de bedrijfswoning. De wens is de bestemming van het gehele perceel omzetten naar de bestemming "Woondoeleinden" teneinde een 2^e woning te kunnen realiseren op het perceel in het achtergelegen bedrijfspand. De ruimtelijke gevolgen zijn gering omdat er geen uitbreiding plaatsvindt aan bebouwd oppervlak. Het perceel wordt aangeduid als Lopikerweg West 103 in Lopik, te zijner tijd dient er met de gemeente overleg plaats te vinden over het toevoegen van een huisnummer.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het vigerende bestemmingsplan "Landelijk Gebied", waarin het perceel is bestemd voor "Bedrijfsdoeleinden (B)" met de subbestemming "een poelier behorende tot categorie 2 (po)" met een bebouwingsvlak van 175 m². De gevraagde planontwikkeling is hiermee niet in overeenstemming, zodat een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is om hieraan medewerking te kunnen verlenen. Dit (postzegel)bestemmingsplan maakt de voorgenomen aanpassing naar woondoeleinden met twee vrijstaande woningen juridisch planologisch mogelijk.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in de gemeente Lopik, in de lintbebouwing ten westen van de kern Cabauw, tussen Cabauw en Schoonhoven. Het betreft het perceel aan de Lopikerweg West 103 in Lopik. Kadastraal bekend; Gemeente Lopik, Sectie G, perceel 55. Op onderstaande foto is de ligging van het plangebied met rode belijning weergegeven.



Figuur 1: Plattegrond plangebied en omgeving

1.3 Geldende planologische situatie

Voor het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

Bestemmingsplan	Raadsbesluit	GS-besluit	Afdeling Bestuursrecht- spraak Raad van State
Landelijk Gebied	12 juni 2007	12 februari 2008	24 juni 2009
1e herziening Landelijk Gebied	27 januari 2009	n.v.t.	
2e herziening Landelijk Gebied	28 juni 2010	n.v.t.	

In het bestemmingsplan Landelijk Gebied is het plangebied bestemd voor "Bedrijfsdoeleinden" met de subbestemming "een poelier behorende tot categorie 2 (po)". Ter plaatse is een woning gesitueerd. Het oprichten van een tweede woning is in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

De eerste herziening heeft betrekking op het repareren van twee onderdelen van het bestemmingsplan, te weten een saneringsregeling voor bijgebouwen bij woningen en vervolgfuncties. Daarnaast is de bestaande matenregeling in artikel 38 aangepast, omdat dit onvoldoende was toegesneden op de praktijk.

De tweede herziening is naar aanleiding van de Uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State opgesteld. Deze herzieningen hebben geen consequenties gehad voor het plangebied aan de Lopikerweg West 103 in Lopik.



Figuur 2: Uitsnede vigerend plan “Landelijk Gebied” van de gemeente Lopik. (Paars vlak Bpo 175m2 betreft het plangebied, zie ook pijl)

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie uiteengezet en geeft een planbeschrijving van de nieuwe toestand. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader verwoord. Hierin wordt het voor dit bestemmingsplan relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid beschreven. Het 4^e hoofdstuk omvat de omgevingsaspecten, waaronder milieu, water en archeologie. Ook uitvoeringsaspecten worden hier beschreven. In hoofdstuk 5 wordt de keuze voor de planmethodiek nader toegelicht. Hoofdstuk 6 is gewijd aan de uitvoerbaarheid. Hier wordt ingegaan op de uitkomsten van de inspraak en het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

2 Planbeschrijving

2.1 Ontstaansgeschiedenis

De gemeente Lopik is gelegen in het zuidwesten van de provincie Utrecht en maakt deel uit van de ten noorden van de Lek gelegen Lopikerwaard. Tot de gemeente behoren de dorpskernen Lopik, Polsbroek, Polsbroekerdam, Benschop, Lopikerkapel, Jaarsveld, Cabauw, Uitweg en Willige-Langerak. De bebouwing buiten de dorpskernen is voor het overgrote deel gerangschikt in enkele kilometerslange boerderij linten. De gemeente in haar huidige omvang is tot stand gekomen door samenvoeging van enkele kleinere gemeentes, voormalige gerechten, in de 19de en 20ste eeuw. In 1812 vond een samenvoeging plaats van Lopik, Lopikerkapel en Zevenhoven. Noord- en Zuid-Polsbroek werden in 1857 verenigd. In hetzelfde jaar werden de gemeentes Zevender, Cabauw en Willige Langerak samengevoegd tot de nieuwe gemeente Willige Langerak. In 1943 zijn de gemeentes Willige Langerak en Jaarsveld aan de gemeente Lopik toegevoegd. Op 1 januari 1989 zijn Lopik, Benschop en Polsbroek verenigd tot de nieuwe gemeente Lopik.

De polder Cabauw vormt een langgerekte ontginningsas en is in de 13e eeuw ontgonnen. Het was geen cope, maar een zogenaamde restontginning. De naam Cabauw wordt in 1253 voor het eerst genoemd.

Het perceel is gelegen in een gebied dat gekenmerkt wordt door haar landschappelijke openheid, de karakteristieke verkavelingsstructuur van de graslanden en de kleine landschapselementen. Het grootste deel van het landelijk gebied van de gemeente Lopik bevat deze landschappelijke kenmerken. De ontwikkeling van dit gebied is gericht op de duurzame ontwikkeling van grondgebonden veehouderij, wat weer samen gaat met het streven de landschappelijke openheid te behouden.

2.2 Ruimtelijke en functionele structuur

De Lopikerwaard vormt, samen met de Krimpenerwaard, één van de grootste aaneengesloten veenweidegebieden in Nederland. Lage ruimtelijke dynamiek heeft gezorgd voor nagenoeg volledig intact blijven van het twaalfde-eeuwse copeontginningssysteem. De kern Polsbroek ligt te midden van het open veenweidegebied. De structuur van het plangebied hangt samen met de ontstaansgeschiedenis langs de wateringen. Langs deze watergangen is een oude, organisch gegroeide lintbebouwing aanwezig met hoofdzakelijk wonen en (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen. Het ruimtelijk beleid is hier zodanig vormgegeven dat de bijzondere kwaliteiten van het landelijk gebied kunnen worden behouden en ontwikkeld zonder dat de ontwikkelingsruimte van de belangrijkste beheerder van deze kwaliteiten, de landbouw, onevenredig wordt beperkt.



Figuur 3: Bestaande bedrijfswoning



Figuur 4: Bestaand bedrijfsgebouw

2.3 Planbeschrijving

Het perceel betreft het kadastrale perceel gemeente Lopik, sectie G, perceel 55, groot circa 3515 m². Het plangebied betreft het voorste deel van het perceel waar nu de bedrijfsbestemming Bpo op rust. Dit deel is groot circa 1980 m². Achter het plangebied ligt een stukje weiland, met een opstal, de bestemming van dit weiland is grondgebonden veehouderij (Av) en is groot circa 1535 m². Dit stukje weiland blijft de bestemming Av houden en is verder geen onderdeel van de planwijziging.

Op het plangebied is op dit moment een woning gesitueerd met een bedrijfsbestemming, achter de woning staat een bedrijfspand. De bedrijfsbestemming binnen het plangebied zal komen te vervallen, hiervoor in de plaats komt een woonfunctie voor de bestaande woning en een woonfunctie in het bedrijfsgebouw.

Dit bedrijfspand is gebouwd omstreeks 1980, de voorzijde is opgetrokken in IJsselsteentjes en de achterbouw is met hout potdekselwerk bekleed. Het geheel is met dakpannen bedekt. Het pand heeft een karakteristieke vormgeving (zie foto voorblad) passend in de Lopikerwaard. Het heeft een oppervlakte van 141,8 m². In het bestemmingsplan is voor de bedrijfsactiviteiten een uitbreidingsmogelijkheid opgenomen tot 175 m².



Figuur 5: Bestaande bedrijfswoning vanaf de Lopikerweg West



Figuur 6: Vooraanzicht bedrijfsgebouw achter bestaande bedrijfswoning

De provincie Utrecht¹ en de gemeente Lopik zijn bereid om medewerking te verlenen aan twee vrijstaande woningen op de planlocatie, onder de voorwaarden dat:

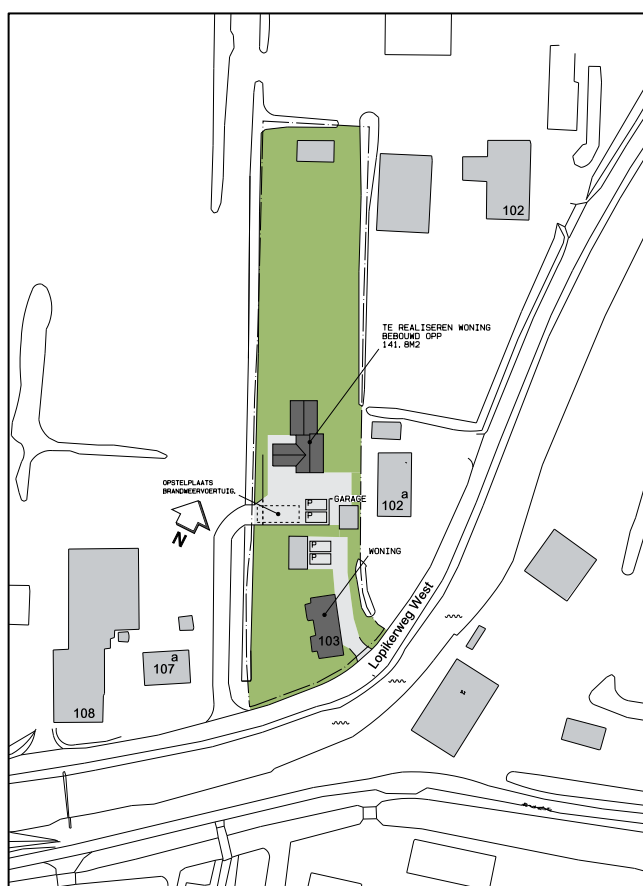
1. De huidige bedrijfsbestemming van het perceel komt te vervallen.
2. Tussen de gemeente en de aanvrager een overeenkomst wordt opgesteld zoals gesteld in LopikMEerwaard.

Met inachtneming van deze randvoorwaarden en uitgangspunten is een schetsplan gemaakt. Het bestaande bedrijfsgebouw wordt verbouwd tot een vrijstaande woning van groot ca. 610m³. De woning is zodanig ontworpen dat het geheel op een landschappelijke wijze inpasbaar blijft het landschap, dit doordat het voormalige bedrijfsgebouw ontworpen was met respect voor de omgeving. De nok- en goothoogtes blijven ongewijzigd. Zie hiervoor ook de afbeeldingen en situatieschetsen op de volgende bladzijden.

¹ Brief van de Provincie Utrecht aan de Gemeente Lopik - 24 augustus 2011 - ref nr. 8097D33D, zie bijlage 4.



Figuur 3: Huidig gebruik perceel



Figuur 4: Nieuwe gebruik perceel

2.4 Verkeer

Het plangebied is via een tweetal inritten ontsloten via de Lopikerweg West. De weg is ter plaatse een 60 km/uur zone en heeft een functie van buurtontsluiting. De Lopikerweg West is een verbindingsweg tussen Cabauw en Schoonhoven. Doorgaand verkeer wordt ontmoedigd door verkeersremmende maatregelen t.p.v. de aansluiting met de G.J. van Heuven Goedhartweg (N210) bij Schoonhoven.

Feitelijk is deze weg niet geschikt voor zwaar vrachtverkeer. Met het oog op de ontsluiting is sanering van het bedrijf een goede ontwikkeling. De nieuwe functie is vanuit verkeerskundig oogpunt dan ook een verbetering.

In het plangebied zijn voor elke woning op eigen terrein overeenkomstig de ASVV 2004 minimaal twee parkeerplaatsen aanwezig.

2.5 Landschappelijke inpassing

Kernkwaliteiten Groene Hart

Het Groene Hart kent veel kwaliteiten, zoals de karakteristieke weidelandschappen met lintbebouwing en strokenverkaveling, plassen en (veen) rivieren, dijken en kades, de zichtbare rol van het water, rust en dynamiek, dorpen en grote steden, en nog veel meer. Deze vele kwaliteiten zijn samengebald in vier kernkwaliteiten: landschappelijke diversiteit, veenweidekarakter, openheid en rust & stilte.

De belangrijkste ruimtelijke opgaven vanuit de kernkwaliteiten zijn:

- behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke diversiteit en
- behoud, herstel en ontwikkeling van de waardevolle en unieke (veen-)weidegebieden.

Door de kernkwaliteiten als vertrekpunt voor het beleid te kiezen wordt voldaan door de bedrijfsbestemming met zijn uitbreidingsmogelijkheden te beëindigen en een woning te realiseren in het huidige bedrijfsgebouw.

Het perceel is gelegen in een gebied dat gekenmerkt wordt door haar landschappelijke openheid, de karakteristieke verkavelingsstructuur van de graslanden en de kleine landschapselementen.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

De Nota Ruimte heeft als hoofddoel: ruimte voor de ruimtevragende functies en de gerichtheid op vier algemene doelen:

- versterking internationale concurrentiepositie;
- bevordering krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling (inter)nationale waarden;
- borging van de veiligheid.

De Nota Ruimte gaat uit van sturing op hoofdlijnen, decentraal wat kan, centraal wat moet en ziet op ontwikkelingsplanologie en uitvoeringsgerichtheid, op een dynamisch op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid.

Nationaal landschap "Het Groene Hart"

Het Nationaal Landschap Het Groene Hart ligt in de drie provincies; Zuid-Holland, Noord-Holland en Utrecht. De gemeente Lopik, waaronder de kern Cabauw valt, ligt binnen dit Nationale Landschap. De gemeente Lopik vormt door haar ligging een vitaal onderdeel van het Groene Hart binnen de Deltametropool. Uitgangspunt is behoud door ontwikkeling. Mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt zijn binnen nationale landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. De kernkwaliteiten van het Hollands-Utrechts veenweidegebied zijn:

- grote mate van openheid;
- strokenverkaveling met hoog percentage water-land;
- veenweidekarakter.

Het Groene Hart speelt een belangrijke rol in het beleid dat erop gericht is om enerzijds de internationale concurrentiepositie te versterken en anderzijds het milieu en de leefbaarheid veilig te stellen.

In verband met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het rijk² een Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijke Beleid vastgesteld. Het rijk heeft hier de nationale ruimtelijke belangen vastgesteld. Voor bundeling van verstedelijking en economische activiteiten is het streven om een AMvB³ vast te stellen met als beleidskader een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied, regime voor nieuwbouw in het buitengebied (inclusief uitzonderingsbepaling voor recreatiecomplexen) en locatiebeleid bedrijven en voorzieningen. Uitgangspunt hierbij is in de eerste plaats dat het bestaande bebouwde gebied beter moet worden benut, waardoor de noodzaak afneemt om open ruimte te gebruiken voor bebouwing. In de tweede plaats zal het moeilijker worden gemaakt om in de open ruimte te bouwen.

3.1.1 Nota Belvédère

De Nota is een interdepartementale nota van de ministeries OCW, LNV, VROM en V&W uit 1999 en heeft als doel de cultuurhistorische identiteit van Nederland sterker richtinggevend te maken bij de inrichting van de ruimte. Het Belvédèrebeleid hanteert daarbij een ontwikkelingsgerichte beleidsstrategie: „behoud door ontwikkeling”. Deze strategie is toepasbaar bij alle ruimtelijke ontwikkelingen in Nederland; zowel in het stedelijke en landelijke gebied als bij infrastructuur- en wateropgaven. Cultuurhistorisch erfgoed kan gebaat zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen. Deze vormen een nieuwe ruimtelijke drager, voorzien in een nieuwe functie, of geven een economische impuls voor behoud van het erfgoed. De nota Belvédère is bedoeld om beleidsmaker, marktpartijen, cultuurhistorische en ruimtelijke beroepsgroepen op nieuwe gedachten te brengen.

Geen wet, geen regelgeving, maar wel een bron van inspiratie voor provinciaal en lokaal beleid, voor concrete ontwerpogaven en ruimtelijke plannen.

² Het document is van de (voormalige) ministeries van VROM, LNV, VenW, EZ, OC&W en Defensie.

³ De Ministerraad heeft op 29 mei 2009 ingestemd met de concept AMvB.

De planlocatie ligt in het Belvédère “Lopikerwaard en Krimpenerwaard”. Beide waarden worden begrensd door de Hollandse IJssel en de Lek. De Lopikerwaard ligt ten westen van de Vlist. De bodem bestaat voornamelijk uit veen. De waarden vormen het grootste aaneengesloten veenweidegebied van Nederland. In de Lopikerwaard is sprake van enkele linten, waaronder langs de Lopiker Wetering. Karakteristiek voor dit landschap zijn de vaak lange rechte tiendwegen. Het gebied is aangewezen vanwege het landschapstype, te weten:

- het veenweidelandschap met onder andere als specifieke kenmerken;
 - de visuele openheid en weidsheid;
 - de veelal tweezijdige lintbebouwing langs de weteringen;
 - de lange, smalle graslandpercelen met plaatselijke eendenkooien;
- het verkavelingspatroon van het veenweidegebied.

Conclusie

De planontwikkeling is niet in strijd met het rijksbeleid. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de herbestemming van bestaande voormalige bedrijfsbebouwing. Door de planontwikkeling wordt een passende vervolgfunctie gegeven aan een perceel met een bedrijfsbestemming en de daarbij horende verkeersaantrekkende werking. Het bebouwd oppervlak blijft ongewijzigd.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Structuurvisie 2005-2015

In het streekplan 2005-2015, vormen de begrippen *kwaliteit*, *uitvoering* en *samenwerking* de rode draad. Het streekplan, dat vanaf 1 juli 2008 automatisch de juridische status van een structuurvisie heeft, is op 13 december 2004 vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht. Op 23 juni 2008 hebben Provinciale Staten van Utrecht de Beleidslijn nieuwe Wro vastgesteld. Daarbij zijn uitgangspunten gehanteerd, waarin het Streekplan beleidsneutraal is omgezet. In de Beleidslijn nieuwe Wro is het provinciaal belang aangegeven. Dat zijn richtinggevendende beleidsuitspraken die in het Streekplan 2005-2015 zijn opgenomen. Doorvertaling hiervan heeft plaatsgevonden in de provinciale ruimtelijke verordening (zie paragraaf 3.2.2).

Met het omgevingsbeleid wil de provincie de *kwaliteit* van de leefomgeving ten minste behouden en waar mogelijk verbeteren. Daarbij is de provincie zich ervan bewust, dat zij een onderdeel is van een groter geheel. Ontwikkelingen in de provincie Utrecht kunnen van invloed zijn op de kwaliteit van de hele Randstad. Het versterken van de kwaliteit van de Randstad als geheel vormt voor de provincie een uitgangspunt. Voorts gaat de provincie het accent meer leggen op de *uitvoering* van de structuurvisie. Dat past ook bij de nieuwe rol van de provincie als initiator en regisseur. Zij gaat zich nadrukkelijker manifesteren om de geambieerde ruimtelijke kwaliteit daadwerkelijk te realiseren. Om een kwaliteitssprong te kunnen maken is *samenwerken* een voorwaarde. samenwerking met andere besturen, samenwerking met marktpartijen en samenspraak met maatschappelijke organisaties. Alleen dan is het mogelijk om in een gebied met een hoge druk op de ruimte te komen tot een duurzaam aantrekkelijke leefomgeving. Provinciaal uitgangspunt is dat ruimtelijke vraagstukken dienen te worden opgelost op het laagste bestuurlijke niveau waarop deze vraagstukken zich voordoen. Het primaire doel van de structuurvisie is het creëren van een veilige, gezonde en duurzame leefomgeving. In de structuurvisie wordt dit uitgewerkt aan de hand van de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. Om de ruimtelijke kwaliteit vast te kunnen stellen worden er enkele criteria gehanteerd die zijn vastgesteld door het Rijk:

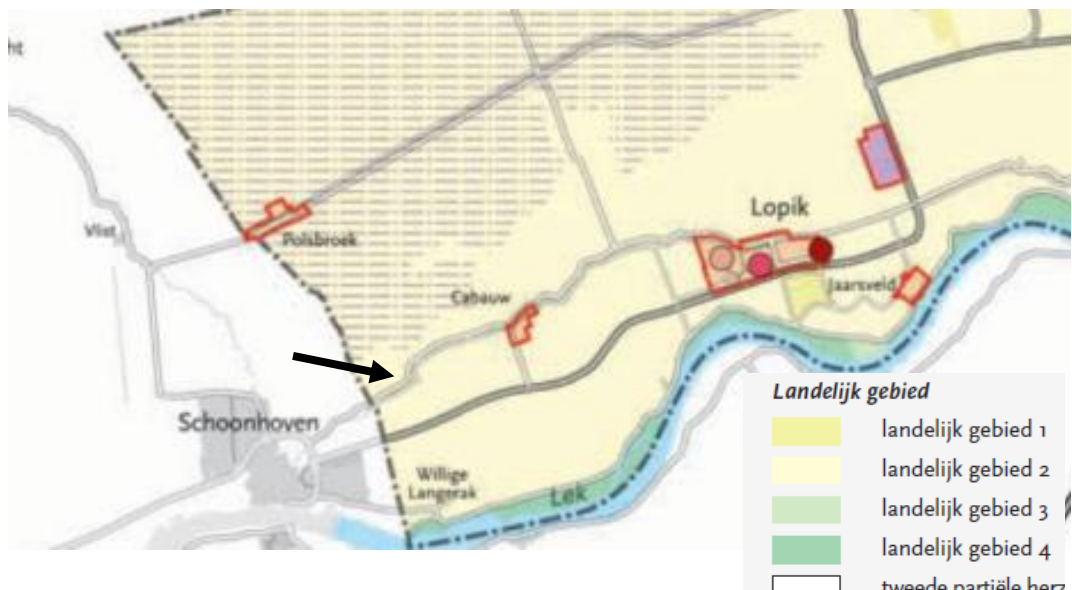
- ruimtelijke diversiteit;
- economische en maatschappelijke functionaliteit;
- culturele diversiteit;
- sociale rechtvaardigheid;
- duurzaamheid;
- aantrekkelijkheid;
- menselijke maat.

Middels het beleid van de structuurvisie wordt getracht bovenstaande criteria te behouden en te versterken in de provincie Utrecht. De provincie Utrecht kent een grote variatie in woon- en werkmilieus, een diversiteit aan kwalitatief landschapstype en een centrale ligging. Deze aspecten vormen de kernkwaliteiten van de provincie. Het behouden en versterken van deze kernkwaliteiten wordt in de structuurvisie gedaan aan de hand van een aantal hoofdbeleidslijnen:

1. Zorgvuldig ruimtegebruik ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen in zowel het stedelijk als in het landelijk gebied.
2. Water vormt een ordenend principe en vormt bij nieuwe ruimtelijk afwegingen een vertrekpunt.
3. De beschikbaarheid van bestaande infrastructuur en de capaciteit van deze infrastructuur zijn mede bepalend bij het kiezen van nieuwe verstedelijkingslocaties.
4. Op het gebied van verstedelijking wordt gestreefd naar een gedifferentieerd aanbod van wonen, werken en voorzieningen. Nieuwe woningbouw wordt vooral toegelaten in het stadsgewest Utrecht en het gewest Eemland. Veenendaal en Woerden vormen twee regionale opvangkernen. Daar buiten is het beleid terughoudend.
5. Ten aanzien van het landelijk gebied wordt een beleid gevoerd dat is gericht op het versterken van zowel de identiteit, de landschappelijke diversiteit als de vitaliteit en op de kwaliteit van de natuur en de ecologische samenhang.

Bebouwingscontour

Lintbebouwing is alleen binnen een rode contour opgenomen als sprake is van aaneengesloten bebouwing die tevens, op grond van bebouwingsdichtheid en overwegend niet-agrarische functies, als een uitloper van een bebouwingskern kan worden beschouwd. In de structuurvisie zijn alleen de grotere kernen zoals Lopik, Cabauw e.d. binnen de rode contour opgenomen. De overige lintbebouwing, waaronder ook de planlocatie, ligt buiten de contour. Het plangebied heeft hier de aanduiding 'veenweidegebied' gekregen. (zie figuur 11).



Figuur 7: Uitsnede streekplankaart 2005-2015.

Kleine bebouwingsenclaves zonder contour

Voor bebouwingsenclaves buiten de contour is onder voorwaarden nieuwbouw mogelijk. In hoofdstuk 6 (bladzijde 58 van de provinciale structuurvisie) is hierover het volgende opgenomen (citaat):

Voor kleine bebouwingsenclaves zonder contour geldt in beginsel het beleid voor het omringende landelijk gebied. Verdichting op zeer beperkte schaal kan evenwel ook hier worden toegestaan, als bestaande Kwaliteiten zich daartegen niet verzetten en een goede ruimtelijke inpassing mogelijk is. Ook het beleid voor lintbebouwing buiten de rode contour wordt primair afgestemd op de belangen

van het omringende landelijk gebied. Behoud van de huidige kwaliteiten, van zowel het landelijk gebied als van het lint, staat daarbij voorop. Nieuwe bouwpercelen of nieuwe stedelijke functies zijn hier dan ook in beginsel ongewenst. Incidenteel kan hiervan worden afgeweken, als is gebleken dat op deze wijze per saldo kwaliteitsverbetering kan worden bereikt en bestaande omringende functies niet onevenredig worden gehinderd of beperkt. Van geval tot geval zal een afweging worden gemaakt. In de Handleidingbestemmingplannen zullen wij nader ingaan op de voorwaarden waaronder verdichting van de kleine kernen en lintbebouwing zonder contour kan worden toegestaan.

Uitvoering beleidslijn nieuwe bestemmingsplannen.

Als beleidsregel geldt dat in kleine kernen zonder rode contour en in bebouwingslinten verhoging van de bebouwingsdichtheid alleen toegestaan is als er sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de belangen van bestaande omringende functies niet onevenredig worden aangetast. In het servicedocument is het beleid nader uitgewerkt (citaat uit hoofdstuk 3.3.2, bebouwingsenclaves en lintbebouwing):

Uitgangspunt is ook hier, dat nieuwe bebouwing (woningen en andere niet-agrarische functies) in principe ongewenst is, maar afwijking hiervan is mogelijk als er sprake is van ruimtelijke kwaliteitswinst en als bestaande omringende functies niet onevenredig worden gehinderd of beperkt. Bij onze afweging zullen de volgende aspecten een rol spelen:

- 1 bebouwing mag niet plaatsvinden buiten de begrenzing van de bestaande bebouwingsconcentratie;*
- 2 kwaliteitsverbetering betekent: koppeling nieuwbouw aan sanering of ingrijpende transformatie;*
- 3 grootte en verschijningsvorm van de nieuwbouw moeten passen binnen het omringende landschap en de bestaande bebouwing; een beeldkwaliteitsplan vormt daarbij een nuttig hulpmiddel;*
- 4 cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;*
- 5 de inhoud moet aansluiten bij de omliggende bebouwing.*

In dergelijke gebieden kan ook sprake zijn van gebruiksvormen (zoals bedrijvigheid) met te respecteren rechten ten aanzien van continuïteit en ontwikkelingsmogelijkheden. In dergelijke gevallen is aan het Streekplanbeleid voor het landelijk gebied veelal niet onverkort vast te houden en zullen de regels met enige nuance worden gehanteerd en ruimte voor maatwerk worden geboden.

Voor dit bestemmingsplan zijn de hoofdbeleidspunten 1, 2 en 5 van de provinciale structuurvisie relevant. Het plan voorziet in een plan wat stedenbouwkundig aansluit bij zowel de landschappelijke kernkwaliteiten van het gebied als bij de bebouwingstypologie van de lintbebouwing, waaraan de locatie is gelegen. Zowel de woning aan de weg als de achtergelegen te verbouwen bedrijfsruimte komen wat betreft formaat en uiterlijk overeen met de bestaande lintbebouwing. Het plan heeft geen gevolgen voor het onderdeel "water", er vindt geen uitbreiding plaats m.b.t. het bebouwd oppervlak en er vinden geen wijzigingen plaats op de indeling van het perceel. Het bestemmingsplan heeft daarmee geen gevolgen voor oppervlaktewater of de waterhuishouding. Met betrekking tot de verkeersafwikkeling past de nieuwe functie beter binnen een gebied dat matig is ontsloten. Met het oog op de ontsluiting en de verkeersaantrekkende werking is de bedrijfsbeëindiging een goede ontwikkeling. Ten aanzien van de omliggende percelen wordt gesteld dat deze planontwikkeling niet mag leiden tot belemmering van de omliggende percelen. Tot slot kan gesteld worden dat er sprake is van een functionele verbetering, omdat de aanpassing gekoppeld is aan het vervallen van een bedrijfsbestemming ter plaatse incl. de uitbreidingsmogelijk welke in het bestemmingsplan Landelijk Gebied was opgenomen.

3.2.2 Concept Structuurvisie van de Provincie Utrecht

De huidige Structuurvisie is geldig tot 2015. Het streven van de Provincie is in 2012 een nieuwe Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) voor de periode 2015-2025 gereed hebben.

Kadernota

In 2010 is er een zogenoemde Kadernota opgesteld. Deze is in december door Provinciale Staten vastgesteld. In de Kadernota Ruimte zijn de hoofdlijnen voor het nieuwe ruimtelijk beleid verwoord. Het geeft weer wat er speelt in de regio op het gebied van woningbouw, bedrijvigheid en natuur en landschap.

De Kadernota gaat verder in op het beleid wat er de afgelopen periode al is gevoerd, waarbij m.b.t. nieuwe woningen zoveel mogelijk in bestaand stedelijke gebieden gebouwd moeten worden. Verder blijft er ruimte voor functieverandering waarbij de regelingen 'rood voor groen' en 'nieuwe landgoederen' opnieuw tegen het licht gehouden gaan worden doordat ze nu in de praktijk te complex werden gevonden.

De voorgestelde bestemmingsplanaanpassing, past binnen de huidige en toekomstige structuurvisie.

3.2.3 Provinciale Ruimtelijke Verordening (2009)

Op 21 september 2009 hebben Provinciale Staten van Utrecht de provinciale ruimtelijke verordening unaniem vastgesteld. Deze verordening is gebaseerd op artikel 4.1, eerste lid, van de Wro. Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De verordening bevat daartoe bepalingen die bij het opstellen van gemeentelijke bestemmingsplannen en beheersverordeningen, in acht moeten worden genomen. De verordening heeft alleen betrekking op nieuwe plannen en besluiten. Dit betekent dat geldende bestemmingsplannen niet onder de werking van de verordening vallen. De verordening bevat geen bepalingen die de burger rechtstreeks binden. Normen uit de verordening moeten eerst vertaald worden in een gemeentelijk planologisch besluit.

Conclusie

De planontwikkeling is in overeenstemming met het provinciaals beleid. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de herbestemming van bestaande voormalige bedrijfsbebouwing wat zowel in de huidige als toekomstige structuurvisie tot de mogelijkheden behoort.

3.3 Gemeentelijk beleid

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het welstandsbeleid en Duurzaam Bouwen, omdat de gemeente (nog) geen gemeentelijke structuurvisie heeft vastgesteld. Wel zijn er inmiddels voorbereidingen getroffen voor het opstellen van een structuurvisie. Tevens wordt er in dit hoofdstuk ingegaan op de notitie LopikMEerwaard, het Landschapsonwikkelingsplan, de toekomstvisie en het geurbeleid van de gemeente Lopik.

3.3.1 Welstandsbeleid

Aanvragen omgevingsvergunning dienen te worden getoetst aan eisen van welstand. Deze eisen hebben betrekking op het uiterlijk van bouwwerken en de situering van deze bouwwerken in hun omgeving. Gekeken wordt of het bouwwerk dat men wenst te plaatsen op zichzelf of in verhouding tot de omgeving voldoende passend is. De gemeenteraad van Lopik heeft op 1 juni 2004 een welstandsnota vastgesteld. Hierin staan criteria omtrent de redelijke eisen van welstand. Het gaat daarbij om de volgende aspecten:

- Karakteristiek van de bestaande bebouwing.
- Openbare ruimte.
- Landschap.
- Stedenbouwkundige context.
- Massa, structuur, maat en schaal, detaillering, materiaalkeuze en kleurstelling.
- Samenhang in het bouwwerk (de onderlinge relatie tussen samenstellende delen).

De criteria kunnen afhankelijk van de specifieke ruimtelijke kwaliteiten en uiterlijke kenmerken van de omgeving per dorp, wijk, buurt of deelgebied verschillen. Daartoe zijn in de welstandsnota specifieke gebiedscriteria opgesteld. Het ontwerp van de woning in de voormalige bedrijfsruimte is in oktober 2011 voorgelegd aan de commissie Welstand en Monumenten. De commissie was van mening dat de aanvraag in principe voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Zie verder paragraaf 2.3 voor een planbeschrijving. Hier zijn ook afbeeldingen van de bouwplannen opgenomen.

3.3.2 Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen is gericht op het beperken van de negatieve milieuaspecten in alle fasen van het bouwproces en het vergroten van de ecologische kwaliteiten van het leefgebied. Concreet betekent dit het terugdringen van verspilling van grondstoffen, het verlengen van de levensduur, een flexibeler gebruik van gebouwen en het bevorderen van hergebruik van bouwmaterialen. Bij duurzaam bouwen wordt o.a. aandacht besteed aan waterhuishoudingsaspecten (bijv. afkoppeling hemelwaterafvoer), stedenbouwkundige structuur (bijv. oriëntatie van gebouwen op de zon) en bouwkundige maatregelen (isolatie, zonnecollectoren, materiaalgebruik). De gemeente Lopik heeft verklaard duurzaam bouwen als uitgangspunt te nemen bij nieuwbouwprojecten. Hierbij zullen de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen worden gehanteerd, o.a. om de doelstelling van het Klimaatbeleid te halen met betrekking tot een verlaging van 4% à 8% van de EPC-waarde.

3.3.3 Beleid LopikMEerwaard

De notitie LopikMEerwaard vastgesteld in de raadsvergadering van 27 maart 2007 biedt de mogelijkheden om op een bepaald perceel ontwikkelingen mogelijk te maken welke de kwaliteit van de bebouwingslinten en/of het landschap van de gemeente Lopik verhogen. Op deze manier blijft er dynamiek in het buitengebied en die is nodig omdat de traditionele drager van de economie van het buitengebied, die agrarische sector, aan kracht inboet. Deze nota geeft richting aan dit beleid, waarbij gewaakt moet worden dat door het stellen van allerlei regels een keurslijf ontstaat, die ontmoedigend werkt voor initiatieven. De overgang van toelatingsplanologie naar gebiedsontwikkeling betekent vernieuwing. Wel wil men het behoud en de ontwikkeling van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden waarborgen zonder een woud aan regels en voorwaarden op te nemen. Teneinde te voorkomen dat er sprake is van willekeur, zijn er wel kaders gesteld. Deze kaders zijn ook bedoeld om met de andere overheden overleg te voeren over haalbaarheid van plannen.

Beleidsregels welke er gesteld zijn:

1. Gemeentelijk beleid w.o.
 - a. Bestemmingsplan Landelijk Gebied.
 - b. Welstandsnota.
 - c. Landschapontwikkelingsplan Groene Driehoek.
2. Provinciaal beleid in het streekplan en de provinciale handleiding.
3. Het Groene Hart, Icoon van Nederland, Voorloper 2009-2020.
4. Visie van het Rijk.
5. Standpunt van de Provincie Utrecht.

Aangezien er sprake is van provinciaal belang is het echter wel noodzakelijk om voor concrete aanvragen te overleggen met de provincie teneinde de haalbaarheid te bespreken.

Op welke zaken kan het instrument gebiedsontwikkeling van toepassing zijn?

Een van de uitgangspunten van het door de gemeente Lopik voorgestane beleid is dat goede initiatieven, die positieve gevolgen hebben voor de kwaliteit van het gebied, mogelijk gemaakt dienen te worden.

In de optiek van de gemeente Lopik zal dit veelal betrekking hebben op de navolgende situaties:

- De gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van bestaande bedrijven te vergroten.
- Functieveranderingen van bestaande bebouwing.

Uitgangspunt en belangrijke randvoorwaarde bij het toestaan van de verruimde mogelijkheden is, dat deze ontwikkelingen gepaard dienen te gaan met een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Deze kwaliteitsverbetering behoeft niet op het perceel zelf gerealiseerd te worden maar kan ook elders in het buitengebied van de gemeente (het

bebouwingslint en/of het open gebied). Uiteraard moet op het perceel zelf sprake zijn van een aanvaardbare ruimtelijke kwaliteit.

Uitvoering beleid

Aan de navolgende zaken zal worden getoetst:

1. Het bestemmingplan Landelijk Gebied.
 - Het initiatief dient niet te passen in het bestemmingsplan.
2. Verkeersaspecten.
 - Er dient geen verkeersaantrekkende werking te zijn.
3. Milieuaspecten.
 - toetsen of er aan de eisen kan worden voldaan.
4. Gebieden waar het instrument van gebiedsontwikkeling niet kan worden toegepast.
 - Het kenmerkende open weide gebied dient in stand te blijven.

Conclusie

De notitie LopikMEerwaard wordt voor deze situatie ingezet als zinvolle bestemming van een vrijkomend bedrijfspand en het verminderen van het aantal verkeersbewegingen. De initiatiefnemer van dit bestemmingsplan is bereid om in plaats van te slopen m2 zoals genoemd in de ruimte-voor-ruimte-regeling een bijdrage van €50.000,- over te maken naar het gemeentelijke Groenfonds. Met bijdragen uit dit fonds worden projecten die gericht zijn op de aanleg en versterking van natuur en landschap binnen de gemeente Lopik gerealiseerd, het liefst in de directe omgeving. De Provincie Utrecht heeft hier in de brief van 24 augustus 2011, met ref.nr. 8097D3D gericht aan de gemeente Lopik positief op geadviseerd. Tussen de Gemeente Lopik en de initiatiefnemer zal in het kader van dit beleid en afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening een overeenkomst worden opgesteld.

3.3.4 Landschapsontwikkelingsplan Groene Driehoek

De gemeenten Montfoort, Oudewater en Lopik hebben gezamenlijk in 2005 een landschapsontwikkelingsplan (LOP) opgesteld. Het plan geeft een visie op de ontwikkelingen in het landschap voor de komende tien jaar. Het plangebied van het LOP betreft het buitengebied van de drie gemeenten. Het geeft inzicht in de mogelijkheden en keuzen voor de landschapsontwikkeling in het buitengebied voor de komende circa 30 jaar. Het LOP zorgt voor een doorvertaling van het beleid van het rijk, de provincie en andere overheden en organisatie naar het lokale niveau.

Voorop staat het behouden en de ontwikkeling van de streekeigen identiteit, verscheidenheid en beleving van het landschap. Hierbij geldt de voorwaarde dat een groot deel van het gebied levensvatbaar blijft voor de landbouw en met name de veeteelt. Daarbij is er eveneens de behoefte aan het inpassen van tal van niet-agrarische ontwikkelingen. Bij het vaststellen van nieuwe ontwikkelingsrichtingen moeten de bestaande kernkwaliteiten van het landschap in al haar facetten als basis en richtinggevend kader dienen voor ruimtelijke veranderingen. Het belangrijkste te verwezenlijken doel vormt de daadwerkelijke uitvoering van het opgestelde LOP en een actieve landschapscoördinator in alle drie de gemeenten.

3.3.5 Toekomstvisie gemeente Lopik

De toekomstvisie gemeente Lopik 2030 bevat de strategische hoofdlijnen, een missie en een aantal ambities die de gemeente Lopik richting 2030 wil realiseren. Het zijn ambities die geen compleet nieuwe koers betekenen, maar wel nieuwe accenten leggen. De Toekomstvisie moet nader worden geconcretiseerd in programma's en projecten. De gemeenteraad heeft de Toekomstvisie op 1 februari 2011 vastgesteld.

Er zijn in deze visie vier ambities opgesteld: landelijk gebied versterken en ontsluiten, levendige linten, ondernemend Lopik in MKB en ZZP, vitale schakel in de Lopikerwaard. Voor dit bestemmingsplan heeft de toekomstvisie nauwelijks raakvlakken, uitsluitend de vermelding bij het onderdeel "Hechten en binden" waarbij aangegeven wordt dat

herstemming van bestaande panden vele mogelijkheden biedt tussen wonen en werken. In deze planwijziging zetten we de functie “werken” om in “wonen”.

3.3.6 Geurbeleid van de gemeente Lopik

Bij de beoordeling van geur is betrokken:

- Wet geurhinder en Veehouderij;
- Geurgebied visie gemeente Lopik;
- Besluit landbouw milieubeheer.

Op het bedrijf Lopikerweg West 108 is het Besluit landbouw milieubeheer van toepassing.

Nabij het plangebied is een agrarisch bedrijf gevestigd aan de Lopikerweg West 108. Dit bedrijf bestaat uit twee aan elkaar gekoppelde agrarisch bouwpercelen. Voor locatie agrarisch bedrijf zie figuur 2 in dit bestemmingsplan, huisnr. 108.

Agrarisch bouwperceel 1

Dit bouwperceel is direct aan de weg gesitueerd, op het perceel zijn gerealiseerd een bedrijfswoning die in tweeën mag worden bewoond, een garage werkplaats en een werktuigenberging + opslag.

Direct aangrenzend aan het bouwperceel zijn aan weerszijde woningen aanwezig waarmee in geval van uitbreiding rekening dient te worden gehouden. Het realiseren van een dierverblijf op dit bouwperceel is vanwege de ligging daarvan tot burgerwoningen op grond van het Besluit landbouw milieubeheer niet mogelijk, bij uitbreiding geldt dan een minimale afstand van 50 meter. Op grond van het vastgestelde geurbeleid geldt een afstand van 25 meter voor dieren waarvoor geen odour units zijn vastgesteld, in dat geval moet een vergunning worden aangevraagd. Het oppervlak van het bouwperceel dat in theorie dan nog bebouwd zou kunnen worden voor een dierverblijf is erg klein.

De voorgestelde burgerwoning in dit bestemmingsplan is even als de burgerwoning Lopikerweg west 107a, ten oosten van het bouwperceel gesitueerd. Als gevolg van de voorgestelde woning wordt het bouwperceel niet verder beperkt dan nu al het geval is. De beperking van het bouwperceel aan de oostkant wordt volledig bepaald door de burgerwoning Lopikerweg west 107a. Daarnaast geldt dat in de huidige situatie het bedrijfspand gelet op de bestemming en het gebruik al als geurgevoelig kan worden beoordeeld.

Agrarisch bouwperceel 2

Het bouwperceel is gesitueerd achter de woning Lopikerweg West 102. Op het perceel zijn gerealiseerd een wagenopslagloods een ligboxenstal en een berging. De bestemming wijziging van bedrijfspand naar woning is op meer dan 50 meter gesitueerd van dit bouwperceel. Het realiseren van de woning heeft derhalve geen invloed op bouwperceel 2.

De randen van het nieuw te creëren bestemmingsvlak woondoeleinden is gesitueerd op minimaal 50 meter van het agrarisch bouwperceel 2.

Conclusie

De bestemming wijziging van bedrijfspand naar woning levert geen extra beperkingen voor het aspect geur voor agrarisch bouwperceel 1.

De woning blijft buiten de geurcirkel van 50 meter gemeten vanuit het dichtst bijgelegen emissiepunt van de rundveestal. Vanwege het aspect geur zijn er derhalve geen belemmeringen voor agrarisch bouwperceel 2.

3.3.7 Verkeer en Infrastructuur

Bij de in dit hoofdstuk gemaakte analyse van verkeer en overige infrastructuur is gebruikgemaakt van het verkeersveiligheidsrapport Lopik, het verkeersveiligheidsplan, het project Duurzaam Veilig en het wegencategoriseringsplan zoals nader verwoord in hoofdstuk 9 van de toelichting van het bestemmingsplan Landelijk Gebied.

De Lopikerweg West ligt buiten de bebouwde kom en kan worden aangemerkt als erftoegangsweg. Op deze weg is een snelheidsregime van 60 km/h ingesteld. De weg wordt voornamelijk gebruikt door bestemmingsverkeer naar aanliggende boerenbedrijven en hebben een ondergeschikte functie voor het doorgaande verkeer. Het doorgaand verkeer ontsluit de Lopikerwaard middels de Provinciale wegen. De Lopikerweg West wordt gekenmerkt door een nogal bochtig karakter en rijdt derhalve minder makkelijk dan het noordelijke lint (Polsbroek-Benschop). In verband met de leefbaarheid op en langs deze karakteristieke weg dient terughoudend te worden omgegaan met vrachtverkeer op deze routes.

Het beëindigen van de bedrijfsbestemming ter plaatse van de Lopikerweg West 103 in Lopik geeft een positieve bijdrage door het verminderen van het vrachtverkeer ter plaatse.

3.4 Conclusie rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid

Onderhavig plan is in overeenstemming met de Nota Ruimte, vanwege het optimaal benutten van de ruimte binnen de Randstad, er vindt geen verstening plaats in het buitengebied. Het plan valt tevens binnen het nationale landschap 'Het Groene Hart'. De nota geeft een aantal hoofduitgangspunten mee voor dit gebied, zoals ontwikkeling ten behoeve van behoud van het landschap en dat elke ontwikkeling geen afbreuk mag doen aan de bestaande kernkwaliteiten. De uitwerking hiervoor legt de rijksoverheid bij provincies en lokale overheden. De invulling van het plangebied zal de kernkwaliteiten voor het Groene Hart versterken, omdat een milieuhinderlijke functie is beëindigd.

De planontwikkeling past binnen het provinciale beleid, zoals dat is vastgelegd in de provinciale Structuurvisie en provinciale ruimtelijke Verordening.

De inrichting van het plangebied draagt bij aan het versterken van de kernkwaliteiten van het Groene Hart, omdat de bedrijfsbestemming is beëindigd om plaats te maken voor een woning in het bedrijfsgebouw.

De planaanpassing is in overeenstemming met het gemeentelijke beleid. Het voorgestelde ontwerp voldoet aan de eisen van welstand, draagt bij aan duurzaam bouwen door i.p.v. sloop een bestaand pand te hergebruiken. Het bestaande bedrijf maakt plaats voor een woningfunctie in een gebouw welke past in het landschap. Het plan voldoet tevens aan de regels van duurzaam bouwen waarbij het bestaande bedrijfsgebouw niet wordt gesloopt maar hergebruikt voor zijn nieuwe functie. De provincie heeft positief geadviseerd op het beleid LopikMEerwaard. De planaanpassing geeft geen beperkingen naar omliggende bedrijven en geeft een verbetering aan de verkeerssituatie ter plaatse.

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat dit bestemmingsplan in overeenstemming is met het rijksbeleid, het provinciale- en gemeentelijke beleid.

4 Omgevingsaspecten

De beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening groeien de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe. Ook op rijksniveau wordt steeds meer aandacht gevraagd voor de wisselwerking tussen milieu en ruimtelijke ordening. Milieubeleid kan beperkingen opleggen aan de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen maar is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de milieuaspecten die een rol spelen bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen dit plan. Deze onderwerpen worden in dit hoofdstuk toegelicht voor zover deze relevant zijn voor het planologisch mogelijk maken van deze planaanpassing.

4.1 Milieu

De te behandelen vermelde thema's die vanuit een oogpunt van milieu van belang zijn voor de ontwikkeling van de planlocatie zijn milieuzonering, geluid, bodem, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

4.1.1 Milieuzonering en Wet milieubeheer

Bedrijvigheid is een milieubelastende activiteit. Ten gevolge van aanwezige bedrijvigheid kan mogelijk hinder voor de omgeving optreden met betrekking tot de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar. Nieuwe situaties, waarin milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies met elkaar worden gecombineerd, moeten worden beoordeeld op mogelijke hindersituaties. Daarbij wordt getoetst aan de Wet milieubeheer, Algemene Maatregelen van Bestuur onder de Wet milieubeheer en de brochure *Bedrijven en Milieuzonering* (VNG, 2009).

De richtafstanden in *Bedrijven en Milieuzonering* gelden ten opzichte van een milieugevoelige functie, zoals bedoeld met de omgevingstypen rustige woonwijk of rustig buitengebied. In het geval de milieugevoelige functies zijn gelokaliseerd in omgevingstype gemengd gebied kan een afwijkende systematiek worden toegepast, die meer ruimte biedt aan bedrijven. Het plangebied bestaat uit lintbebouwing met voornamelijk woningen. Verderop is in noordelijke richting een timmerbedrijf gevestigd op nr 102. In westelijke richting is op nr. 108 een agrarisch bedrijf gevestigd die tevens een agrarisch bouwvlak heeft in noordelijke richting achter het timmerbedrijf (zie m.b.t. aspect geur hfst 3.3.6 in dit bestemmingsplan). Aan de overzijde van het plangebied is een Rietdekkersbedrijf gevestigd. Voor het overige zijn er in de directe omgeving geen milieubelastende activiteiten gevestigd.



Figuur 9: Timmerbedrijf Lopikerweg West 102.



Figuur 8: Agrarisch bedrijf Lopikerweg West 108.

In het plangebied zelf is nu nog een poeliersbedrijf gevestigd. De bedrijfsfunctie is reeds stopgezet. Ten noorden van het plangebied ligt het veenweidegebied.

Conclusie

Er bevinden zich geen bedrijven in de directe omgeving die van invloed zijn op de planaanpassing zoals verwoord in dit bestemmingsplan.

4.1.2 Geluid

De relevante wegen in de directe omgeving van het plangebied (binnen een zone van 250 meter) zijn de Lopikerweg West en de Cabauwsekade. Bij de Lopikerweg West is ter plaatse de maximum snelheid 60 km/h. De Cabauwsekade is alleen voor bestemmingsverkeer/fietsverkeer en is dus niet mee genomen.

In het bestemmingplan Landelijk Gebied van de gemeente Lopik is in artikel 36 de afstanden van woningen tot wegen vastgelegd. Ingeval van nieuwe woningen ingevolge planwijziging of vrijstelling, mag de afstand van deze woning (inclusief uitbouwen) tot de as van de weg – ter beperking van geluidshinder – in geen geval minder bedragen dan de in tabel 6 aangegeven afstand overeenkomstig de 50 dB(A)-contour:

Tabel 6 Geluidscontouren wegverkeerslawaaï

wegnaam	wegvak	50 dB(A) geluidscontour (in meters uit de wegas)
N210	Prov.grens-Cabauw	181
N210	Cabauw-Lopik	181
N210	Lopik-Lopikerweg Oost	203
N210	Lopikerweg Oost-N204	237
N210	N204-Van Enschedeweg	221
N210	Van Enschedeweg-Baronieweg	256*
N204	N210-Benschop	173
N204	Benschop-gemeentegrens	160
Zuidzijdseweg	Gem.grens-Polsbroekerdam	35
Benedeneind Zuidzijde	Polsbroekerdam-N204	35
Dorp Zuidzijde	N204-Benschop	44
Dorp Zuidzijde	Benschop-Van Enschedeweg	51
Boveneind Zuidzijde	Van Enschedeweg-IJsselstein	56
Van Enschedeweg	N210-Boveneind Zuidzijde	41
<i>Lopikerweg</i>	<i>Schoonhoven-Cabauw</i>	9
Lopikerweg West	Cabauw-Lopik	24
Lopikerweg Oost	Lopik-N210	44
Lopikerweg Oost	N210-Uitweg	38
Lopikerweg Oost	Uitweg-Lopikerkapel	33
Lopikerweg Oost	Lopikerkapel-Radiolaan	40
Biezendijk	Radiolaan-IJsselstein	32
Damweg	Oudewater-Polsbroekerdam	33
Damweg	Polsbroekerdam-Lopik	24
Lekdijk West	Willige Langerak-Zijdeweg	10
Lekdijk Oost/West	Zijdeweg-Jaarsveld	10
Lekdijk Oost	Jaarsveld-Uitweg	9
Lekdijk Oost	Uitweg-Radiolaan	12
Radiolaan	Lekdijk Oost-Lopikerweg Oost	27
Van Alterenlaan	Jaarsveld-N210	9
Van Catsweg	Cabauw-N210	13

Conclusie

De Lopikerweg West tussen Schoonhoven en Cabauw betreft een verkeerluwe weg. De afstand woning in voormalige bedrijfsruimte tot de weg bedraagt thans 34 meter. Hiermee wordt ruimschoots aan de eis voldaan uit tabel 6, welke een minimale afstand van 9 meter aangeeft.

4.1.3 Bodem

Verkennd bodemonderzoek.

De bodemkwaliteit is in het kader van een bestemmingsplan van belang indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de nieuwe functie. In verband hiermede is mede ten behoeve van dit bestemmingsplan een zogenaamd nulsituatieonderzoek naar de richtlijnen van de NEN 5740 uitgevoerd door Lawijn milieu-advies te Polsbroek (rapportnr. 11.1183-A1, dd. okt 2011, bijlage 5). Uit de resultaten van dit onderzoek valt het volgende af te leiden:

- In de bovengrond van de locatie, c.q. de bodemlaag onder de verharde toplaag, zijn lichte verontreinigingen met kwik, lood en PAK geconstateerd. Zintuiglijk is zwakke bijmenging van puinresten, dan wel sporen puin, waargenomen in de bovengrond.
- In de ondergrond van de locatie zijn, zowel zintuiglijk als analytisch, geen verontreinigingen geconstateerd.
- In het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is een lichte verontreiniging met kwik aangetroffen, en is een licht verhoogde concentratie barium gemeten, welke vermoedelijk kan worden beschouwd als een verhoogde achtergrondwaarde.

Op basis van de verkregen onderzoeksresultaten bestaat, conform de richtlijnen van de Wet Bodembescherming, geen aanleiding tot nader onderzoek. De verkregen resultaten geven geen milieutechnische bezwaren voor het afgeven van een omgevingvergunning voor de realisatie van een woonfunctie op de locatie.

Besluit Bodemkwaliteit

Er vinden geen noemenswaardige graafwerkzaamheden plaats in de bodem, hooguit aansluiten van riolering bij het gebouw. De uitkomende grond wordt hierbij hergebruikt. Er wordt geen grond afgevoerd van de locatie, er vind dus ook geen onderzoek plaats in het kader van het Besluit Bodemkwaliteit.

4.1.4 Luchtkwaliteit

Wet- en regelgeving

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vanaf 15 november 2007 vastgelegd in hoofdstuk 5, Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitseisen). De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

1. negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
2. mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

In de wet zijn onder andere regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Van deze grenswaarden mag niet worden afgeweken. De plandrempels zijn vanaf 2011 voor alle stoffen gelijk aan de grenswaarden. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet. In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de grenswaarden.

Tabel 1: Grenswaarden maatgevende stoffen Wet milieubeheer (NIEUW)

Stof	Toetsing norm	Grenswaarden	geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	60 µg/m ³	2010 tot en met 2014
	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 2015
Fijn stof (PM10)*	Jaargemiddelde concentratie	48 µg/m ³	tot en met 10 juni 2011
	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 75 µg/m ³	tot en met 10 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011

* Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (volgens de bij de Wet milieubeheer behorende Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007).

Verder is er met deze wijziging een wettelijke basis voor een Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (afgekort NSL) opgesteld.

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is de kern van de Wet luchtkwaliteit. Het NSL is een bundeling van alle gebiedsgerichte programma's en alle Rijksmaatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Het NSL bevat alle maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren en alle ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit in betekenende mate verslechteren. Het Rijk coördineert het nationale programma. Het Rijk maakt met provincies en gemeenten afspraken over toetsbare resultaten; in de gebieden moeten de normen voor luchtkwaliteit stap voor stap dichterbij komen. De overheden kunnen op die resultaten worden afgerekend. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

De uitvoeringsregels behorende bij de wet zijn vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) en Ministeriële Regelingen (mr) die gelijktijdig met de „Wet luchtkwaliteit” in werking zijn getreden waaronder de AMvB en Ministeriële Regeling niet in betekenende mate (afgekort NIBM).

AMvB en Regeling niet in betekenende mate (NIBM)

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekenende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Grotere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL.

Project is NIBM

De AMvB en Regeling “niet in betekenende mate” bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als “in betekenende mate” moet worden beschouwd. Deze AMvB is gelijktijdig met het NSL in werking getreden. NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven⁴. Het plan omvat het omzetten van een bedrijfswoning naar een woning en een bedrijfsruimte naar een woonfunctie. Door de omvang van dit project is dit een project niet in betekenende mate, omdat sprake is van een woningbouwlocatie, die netto niet meer dan 1.500 woningen omvat. Er behoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

⁴ Bijlage 3B van de Ministeriële Regeling „niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)” (Stcrt. 2007, 218).

Conclusie

De planaanpassing valt onder de noemer “kleine projecten”, zodat voor deze planontwikkeling een luchtonderzoek achterwege kan blijven. Hoofdstuk 5, Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitseisen) staat deze planontwikkeling dan ook niet in de weg.

4.1.5 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Bij Externe Veiligheid (EV) gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de opslag, productie of het transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Binnen de EV worden twee normstellingen gehanteerd:

- Het Plaatsgebonden risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers.
- Het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10-6 contour van het PR:

- rond inrichtingen, waarin opslag/verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Risico's verbonden aan het transport van gevaarlijke stoffen zijn in kaart gebracht in de diverse risicoatlassen. In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is opgenomen dat voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de norm veroorzaakt.

Transport gevaarlijke stoffen

Gevaarlijke stoffen worden vervoerd over de modaliteiten binnenwater, spoor, weg en door buisleidingen. Indien een bestemming is gepland binnen het invloed gebied van de transportas dient de toename van het GR berekend te worden en afhankelijk van de uitkomst van de berekening dient een verantwoording GR te worden opgesteld.

Transport over water

Er ligt in de omgeving van het plangebied geen hoofdvaarweg, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Er is dus geen beperking voor het plangebied.

Transport over spoor

Er ligt in de omgeving van het plangebied geen spoorbaan, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Er is dus geen beperking voor het plangebied.

Wegtransport

Er ligt in de directe omgeving van het plangebied (binnen 200 meter) geen rijksweg of provinciale weg met een route gevaarlijke stoffen, zodat deze planontwikkeling geen belemmering vormt.

Transport per buisleiding

Voor zoneringsafstanden van hoogdruk gasleidingen geldt vanaf 1 januari 2011 de nieuwe AMvB Buisleidingen. Hierbij dient te worden uitgegaan van de risicoafstanden zoals aangegeven in de AMvB. Er ligt in de nabijheid van het plangebied geen hoge druk aardgasleiding waarvan de PR en/of GR contour reikt tot het plangebied. Er zijn voor wat betreft het transport door buisleidingen geen beperkingen voor de ontwikkeling.

Inrichtingen

Binnen de 10-6 contour van een risicovolle inrichting mogen geen kwetsbare bestemmingen geplaatst worden. Indien een bestemming is gepland binnen het invloedsgebied van de EV relevante inrichtingen dient de toename van het GR berekend te worden en afhankelijk van de uitkomst van de berekening dient een verantwoording GR te worden opgesteld. In de nabijheid van het plangebied zijn geen EV-relevante inrichtingen gevestigd, zodat het GR hier geen belemmering vormt.

Risicokaart Utrecht

De risicokaart Utrecht geeft inzicht in de risico's in de woon- en werkomgeving. Op de kaart staan meerdere soorten typen rampen, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. Deze gegevens zijn afkomstig van gemeenten, waterschappen, provincie en de rijksoverheid. Op de risicokaart hieronder zijn in de omgeving van het plangebied geen risicovolle bedrijven en/of activiteiten vermeld.



Figuur 10: Uitsnede risicokaart Utrecht (planlocatie met een pijl aangeduid).

Conclusie

Bij Externe Veiligheid gaat het om de gevaren die in de directe omgeving aanwezig zijn in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoeren van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Het vaststellen van het bestemmingsplan is niet in strijd met beleid en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) staat de uitvoering van dit bestemmingsplan dan ook niet in de weg.

4.2 Watertoets

Vanaf 1 november 2003 is de watertoets van toepassing, een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over het ruimtelijke planvoornemen. De watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden. Dit schap is in het gebied verantwoordelijk voor de waterhuishouding: het waterkwaliteitsbeheer, het waterkwantiteitsbeheer en de zorg voor de waterkeringen. Voor elk bestemmingsplan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over de effecten van de bouw mogelijkheden op het waterbeheer. De waterbeheerder voert de watertoets uit. De watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. De opmerkingen van de waterbeheerder worden verwerkt in deze waterparagraaf.

Beleid stedelijk waterbeheer

In het Waterbeheersplan 2010-2015 'Water voorop' van de Stichtse Rijnlanden staat in grote lijnen het waterbeheer voor de komende zes jaar beschreven. Het plan bevat alle

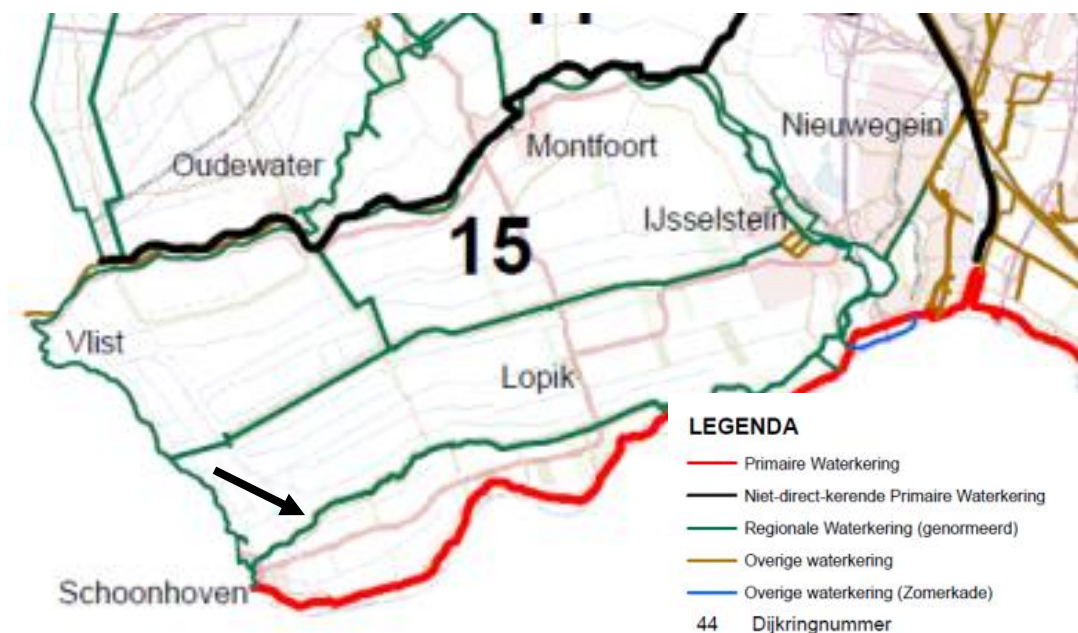
taakvelden van het waterschap: de zorg voor schoon water, veilige dijken en droge voeten. Ook staat beschreven hoe we deze taak het beste binnen de leef- en werkomgeving in ons beheergebied kunnen uitvoeren, samen met diverse andere organisaties. Verder wordt een overzicht gegeven van de ambities en doelen voor 2010 tot en met 2015 en hoe deze worden bereikt.

Uitgangspunt beleid toename verharding

Als uitgangspunt voor beleid geldt dat de afvoer als gevolg van de toename van de verharding niet mag toenemen en dat de peilstijging in de meeste gevallen maximaal 30 cm bedragen. De hoeveelheid nieuw te graven water is gebiedsafankelijk. Minimaal 15 procent van de toename van de verharding moet gecompenseerd worden, in het veenweidegebied kan de compensatie oplopen tot meer dan 20 procent.

Beschrijving waterkwantiteit

Het huidige perceel is voor een deel verhard. Het plan omvat een bedrijfswoning bestemmingsplan technisch om te noemen naar woning en een woning te realiseren in een bestaand bedrijfsgebouw. De overige gronden zijn/zullen worden ingericht als tuin. Het verharde oppervlak blijft ten opzichte van de huidige situatie onveranderd, er vindt geen uitbreiding aan verharding plaats. Daarom is hier geen watercompensatie nodig. De bebouwing op het perceel is reeds aangesloten op een gemeentelijke riolering (vuilwater). Het hemelwater wordt reeds afgevoerd naar het oppervlaktewater overeenkomstig het gemeentelijke rioleringsbeleid. Vastgesteld kan worden dat er geen sprake is van een waterbelang. De wijziging van bestemming en de bouwactiviteiten hebben dan ook geen nadelige gevolgen voor de waterhuishouding. Daarmee voldoet de ruimtelijke ontwikkeling aan het belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstil beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat.



Figuur 11: Kaart waterkeringen Hoogheemraadschap - Lopikerwetering is een regionale waterkering (locatie is met pijl weergegeven)

Conclusie

Een dubbelbestemming is opgenomen in het plangebied in verband met de aanwezige regionale waterkering ten noorden van de Lopikerwetering. Voor het overige bestaan er vanuit waterhuishoudkundige overwegingen geen bezwaren tegen dit bestemmingsplan.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

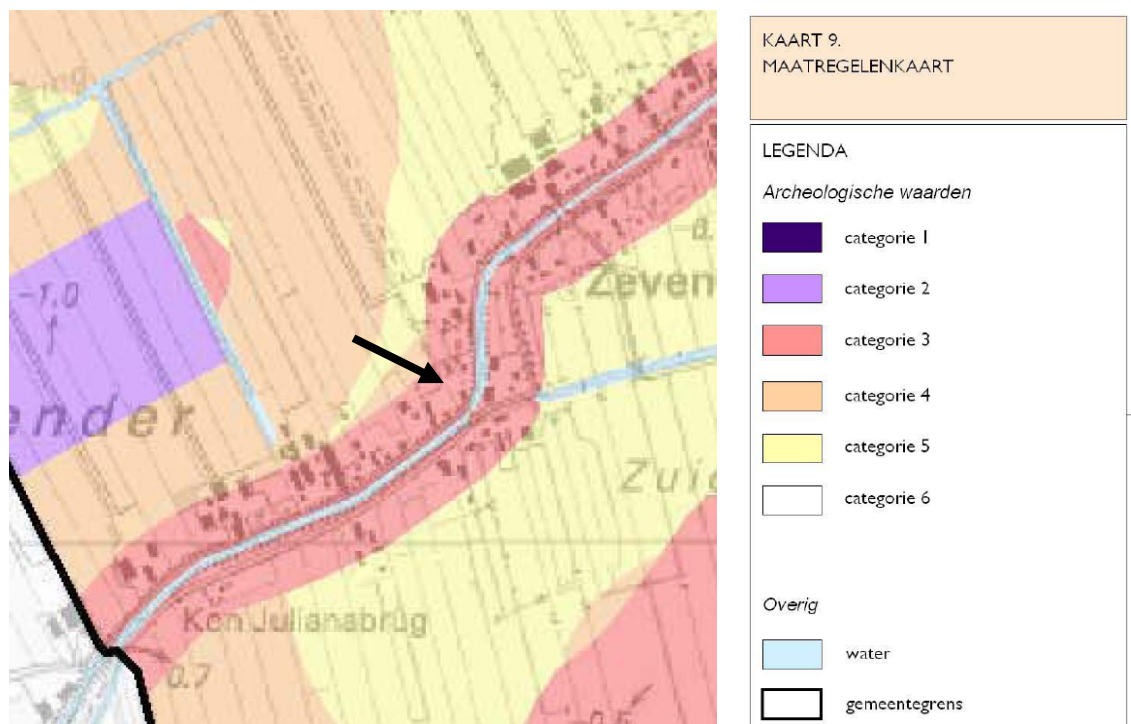
In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen en in 1998 door Nederland geratificeerd. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen. In het verdrag van Malta wordt gesteld dat de archeologie van wezenlijk belang is voor de geschiedschrijving van de mensheid. Het verdrag is erop gericht deze waarden voor de toekomst te behouden. De gehanteerde uitgangspunten zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud in situ);
- in ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden;
- de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

Het verdrag is geïmplementeerd door inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg per 1 september 2007. Door artikel 38a van de gewijzigde Monumentenwet 1988 worden gemeenten thans verplicht om bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten.

Archeologiebeleid gemeente Lopik (2010)

De gemeente Lopik heeft in samenwerking met de gemeenten Montfoort, Oudewater en Woerden een gemeentelijk archeologiebeleid vastgesteld. In de beleidsnota geeft de gemeente aan hoe zij invulling geeft aan haar rol van bevoegd gezag, de reikwijdte en ambities van het beleid en de uitvoering daarvan. Naast een beleidsnota is een beleidskaart opgesteld. Deze kaart bestaat uit een samenhangend pakket van kaarten en een toelichting, die tezamen de noodzakelijke informatie bevatten over hoe de gemeente bij besluitvorming over gebruik en inrichting van de ruimte omgaat met "bekende en te verwachten archeologische monumenten".



Figuur 12: Uitsnede uit de gemeentelijke Maatregelen. De planlocatie is met een pijl aangeduid.

Het plangebied ligt langs een ontginningsas met een hoge archeologische verwachting. Hier is sprake van bijzondere archeologische verwachtingen voor bewoningssporen die samenhangen met de ontstaansgeschiedenis van Cabauw uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd. Een archeologisch onderzoek moet conform gemeentelijke beleid worden uitgevoerd wanneer het plangebied groter is dan 200 m² en de verstoring dieper gaat dan 50 cm. Bij de planlocatie vinden er nauwelijks verstoringen in de bodem plaats, alleen aansluiten van binnenriolering op de buitenriolering. De buitenriolering wordt/ is opgehangen aan het gebouw in de reeds geroerde grond. Er wordt niet dieper gegraven dan 50cm. Archeologisch onderzoek is thans dan ook niet nodig.

Conclusie

Het initiatief tast de cultuurhistorische en archeologische waarden niet aan, zodat er vanuit dit gezichtspunt geen beperkingen worden gesteld aan deze planontwikkeling.

4.4 Natuurwaarden/ Flora en fauna

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) in werking getreden. De Nbw 1998 biedt de grondslag voor de aanwijzing van de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Deze gebieden worden tezamen Natura 2000-gebieden genoemd. Ter bescherming van deze Natura 2000-gebieden voorziet de Nbw 1998 in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura 2000-gebied kunnen aantasten. In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen speciale beschermingszones aangewezen in het kader van de Vogelrichtlijn, zodat uit dien hoofde geen beperkingen worden opgelegd aan de aanpassingen binnen het plangebied.

Per 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht geworden. Deze wet voorziet in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden. Het uitgangspunt van de wet is dat beschermde planten- en diersoorten geen schade mogen ondervinden. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte is het niet altijd nodig een vrijstelling of een ontheffing aan te vragen. Voor o.a. reguliere werkzaamheden of ruimtelijke ontwikkelingen, zoals de bouw van woningen, geldt de volgende vrijstellingsregeling:

1. een algemene vrijstelling voor algemene soorten;
2. een vrijstelling voor beschermde soorten en vogels op voorwaarden, dat gehandeld wordt volgens een door het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie goedgekeurde gedragscode.

Wanneer het onmogelijk is schade aan streng beschermde planten en dieren tijdens ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting te voorkomen, moet altijd een ontheffing worden aangevraagd bij het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie. De voorwaarden verbonden aan een vrijstelling of een ontheffing zijn afhankelijk van de status van de planten- en diersoorten die in het plangebied voorkomen. Bij nieuwbouwplannen moet bekeken worden wat het effect is op de aanwezige flora- en fauna. Het plangebied ligt in de lintbebouwing van Cabauw. Het gebied grenst niet aan een Vogel- of Habitatrichtlijngebied. Gelet op deze omstandigheid kan worden gesteld dat geen beschermwaardige, te mitigeren of te compenseren natuurwaarden op de ontwikkelingslocatie aanwezig zijn, waardoor een natuurtoets achterwege is gelaten in het kader van de Flora- en Faunawet.

De Flora- en faunawet bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen voor flora of fauna veroorzaakt, verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken. Voorafgaand aan de sloop- en bouwactiviteiten zal daarom door de initiatiefnemer een inventarisatie worden uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuizen en overige soorten. Wanneer er toch beschermde soorten worden gevonden, dan zal hiervoor tijdig ontheffing worden aangevraagd.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit de Flora- en

faunaregelgeving geen beperkingen worden opgelegd aan deze planontwikkeling.

4.5 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten

4.5.1 Kabels en leidingen

Op 07-10-2011 is een Klikmelding gedaan voor de betreffende plangebied. De Klikmelding is uitgevoerd onder nummer: 11O048743-1.

Resultaat: evenwijdig aan de weg binnen het plangebied liggen kabels en leidingen van de volgende Nutsbedrijven:

Eneco	Datatransport
Eneco	Middenspanning
Eneco	Laagspanning
KPN	Datatransport
Stedin	Gas lage druk
Vitens	Water
Gem Lopik	Riool onder druk

De resultaten van de Klikmelding zijn bijgevoegd in bijlage 3 van dit bestemmingsplan.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de ruimtelijke en functionele ontwikkelingen een vertaling hebben gekregen in de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan, de verbeelding (de verbeelding van de geometrische plaatsbepaling) en de regels.

5.2 Verbeelding

Op de verbeelding (plankaart), getekend schaal 1:1.000, zijn door middel van coderingen (via combinatie van letteraanduidingen, arceringen en/of kleur) de bestemmingen aangegeven. Gekozen is voor een gedetailleerd bestemmingsplan.

5.3 Planregels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
- Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

5.3.1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen.

Artikel 1 Begrippen

In het artikel 'Begrippen' wordt een aantal in de regels voorkomende begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van deze begrippen beperkt, waarmee de duidelijkheid van het plan en daarmee de rechtszekerheid wordt vergroot.

Artikel 2 Wijze van meten

In het artikel 'Wijze van meten' wordt aangegeven hoe de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

5.3.2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat de regels waarin de materiële inhoud van de op de verbeelding gegeven bestemmingen zijn opgenomen. Bij de opzet van de artikelen is, zoals de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008) bepaalt, een vaste indeling aangehouden. Voor de volgorde van de bestemmingen leidt dit ertoe dat eerst de bestemmingsomschrijvingen worden benoemd en hierna de bouwregels en in voorkomende geval specifieke gebruiksregels. Bij de indeling van de artikelen in hoofdstuk 2 is een vaste volgorde aangehouden.

Bestemmingsomschrijving

In dit onderdeel worden de functies aangegeven waartoe de gronden zijn bestemd.

Bouwregels

In de bouwregels zijn de regels opgenomen ten aanzien van de toegelaten bebouwing. Dit lid bevat regels omtrent toegestane bouwwerken die als "recht" kunnen worden opgericht. De gebouwen dienen te worden geplaatst binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken. Voor de bestemmingen zijn regels opgenomen voor de goothoogte, hoogte en /of dakhelling. Bij het bepalen van de maatvoeringen is uitgegaan van de gewenste planologische situatie.

Artikel 3 Wonen

De op de kaart voor 'Wonen' aangeduide gronden zijn, met inachtneming van de nadere aanduidingen, bestemd voor gebouwen en andere voorzieningen ten behoeve van de huisvesting van personen. Binnen deze bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan:

hoofdgebouwen, bijgebouwen en aan- of uitbouwen en andere bouwwerken. In de regels zijn onder meer de maximum inhoud en de toegestane hoogten van de hoofdgebouwen vastgelegd. Met betrekking tot de situering van de hoofdgebouwen zijn op de verbeelding de contouren ingetekend van de huidige hoofdgebouwen.

Artikel 4 Waterstaat – Waterkering

In deze dubbelbestemming worden alle bouwmogelijkheden afhankelijk gesteld van een ontheffing. Ontheffing wordt verleend indien door onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen waterstaatkundige belangen worden geschaad.

5.3.3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat meerdere artikelen die op de bestemmingen uit hoofdstuk 2 van toepassing zijn.

Artikel 5 Antidubbeltelbepaling

Het artikel 'Antidubbeltelregel' bevat een regeling waarmee wordt voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot.

Artikel 6 Algemene bouwregels

In het artikel 'algemene bouwregels' is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Bijvoorbeeld extra bouwmogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen zoals balkons, galerijen en kelders.

Artikel 7 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

Het artikel 'Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening' is opgenomen ter voorkoming van onduidelijkheid over de toepasselijkheid van de stedenbouwkundige bepalingen van de bouwverordening.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

In het artikel 'Algemene gebruiksregels' is een algemeen verbod opgenomen voor gebruik in strijd met de bestemmingen.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Het artikel 'Algemene afwijkingsregels' is gebaseerd op artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wro en heeft onder meer tot doel enige flexibiliteit in de regels aan te brengen. Met een door burgemeester en wethouders te verlenen afwijking kunnen onder meer geringe wijzigingen in de maatvoeringen voor bouwwerken, zoals genoemd in hoofdstuk 2 van de regels, worden aangebracht en (openbare) nutsvoorzieningen worden gerealiseerd. Aan toepassing van de afwijkingsbevoegdheid dient een belangenafweging ten grondslag te liggen. Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

In het artikel 'Algemene wijzigingsregels' is de mogelijkheid opgenomen om een aantal standaard wijzigingen in het plan aan te brengen, indien blijkt dat daaraan in de toekomst behoefte bestaat. De bevoegdheid is gebaseerd op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wro. De wijzigingsregels bieden in aanvulling op de afwijkingsregels mogelijkheden voor bestemmingswijzigingen, verschuivingen van bestemmingsgrenzen en bebouwingsmogelijkheden voor nutsvoorzieningen. Ook is er een regel opgenomen die voorziet in een bijstelling van de opgenomen bouwregels indien daaraan bij de uitvoering van het plan behoefte zou bestaan. Aan toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dient, evenals bij de toepassing van een afwijkingsbevoegdheid, een belangenafweging ten grondslag te liggen. Overeenkomstig de jurisprudentie is deze bevoegdheid van burgemeester en wethouders of van de gemeenteraad aan (objectieve) grenzen gebonden.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

Het laatste hoofdstuk van de regels bevat twee artikelen.

Artikel 11 Overgangsrecht

Het artikel 'Overgangsrecht' heeft ten doel de rechtstoestand te begeleiden van situaties die afwijken van de regels van het bestemmingsplan. Lid 1 van dit artikel geeft regels voor bouwwerken die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden, en die afwijken van de bebouwingsregels van het plan. Lid 2 van dit artikel regelt het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken in het plan, voor zover dit gebruik op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, afwijkt van de in het plan gegeven bestemming.

Artikel 12 Slotbepaling

Het artikel 'Slotregel' bevat de titel waaronder het bestemmingsplan kan worden geciteerd. Dit artikel wordt dan ook wel het citeerartikel genoemd.

5.4 Handhaving bestemmingsplan

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling daarvan in een bestemmingsplan heeft alleen zin, indien na de vaststelling van het bestemmingsplan handhaving plaatsvindt. Daarom is het belangrijk om reeds ten tijde van het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels.

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid:

1. Voldoende kenbaarheid van het plan.
Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De wet bevat enkele waarborgen ten aanzien van de te volgen procedure: deze heeft in de bestemmingsplanprocedure een aantal inspraakmomenten ingebouwd.
2. Voldoende draagvlak voor beleid en regeling in het plan.
De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers van het plangebied. Uiteraard kan niet iedereen zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk.
3. Realistische en inzichtelijke regeling.
Een juridische regeling dient realistisch en inzichtelijk te zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de bepalingen goed controleerbaar zijn. De regels moeten derhalve niet meer regelen dan noodzakelijk is.
4. Actief handhavingsbeleid.
Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de regels worden overtreden. Indien dit wordt nagelaten, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

6. Uitvoerbaarheid en resultaten overleg

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Om de uitvoerbaarheid van het te verzekeren maar bovenal de uitvoering van de totale ontwikkeling te kunnen waarborgen zal er een overeenkomst gesloten worden overeenkomstig afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening, in het bijzonder artikel 6.12 lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan zal overeenkomstig het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder schriftelijke en/of mondelinge zienswijzen inbrengen tegen het ontwerpbestemmingsplan.

6.3 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de volgende personen en/of instanties:

1. Provincie Utrecht;
2. Ministerie van Infrastructuur en Milieu, VROM inspectie;
3. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden;
4. Gasunie;
5. Stedin.

De instanties genoemd onder 1,2,4 en 5 hebben aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Instantie 3, Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft een opmerking gemaakt op de weergave van de waterkering welke op de verbeelding was weergegeven. Deze is aangepast, zie hiervoor de verbeelding, bijlage 2.

Bijlagen

Bij dit bestemmingsplan zijn de volgende bijlagen in te zien:

Bijlage 1: Regels.

Bijlage 2: Verbeelding.

Bijlage 3: Resultaten Klic-melding.

Bijlage 4: Brief provincie Utrecht met ref.nr. 8097D33D, dd: 24 augustus 2011.

Bijlage 5: Verkennend bodemonderzoek (nulsituatie onderzoek); Lawijn milieu-advies te Polsbroek, rapportnr. 11.1183-A1, dd. okt 2011.

Bijlage 6: Nota van beantwoording vooroverlegreacties voorontwerp bestemmingsplan "Lopikerweg West 103 Lopik" opgesteld door de Gemeente Lopik dd: 22 december 2011.

Bijlage 1

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Artikel 2 Wijze van meten

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Water

Artikel 4 Wonen

Artikel 5 Waarde - Archeologie

Artikel 6 Waterstaat - Waterkering

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Artikel 8 Algemene bouwregels

Artikel 9 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

Artikel 14 Slotregel

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Lopikerweg West 103 in Lopik;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0331.01LopikerwegW103-OB01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

1.3 aanbouw:

een toevoeging van een (afzonderlijke) ruimte aan het hoofdgebouw, welke vanuit het hoofdgebouw toegankelijk is en functioneel deel uitmaakt van het hoofdgebouw;

1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aan-huis-gebonden beroep:

een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.7 afwijking:

een afwijking van het bestemmingsplan als bedoeld in art. 2.1, lid 1, onder c, van de Wabo juncto art. 2.12, eerste lid, onder a, sub 1, van de Wabo;

1.8 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.9 bebouwingsgrens:

een grens van een bouwperceel, welke niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze regels toegelaten afwijkingen;

1.10 bebouwingspercentage:

een binnen een bij het plan behorend geometrisch bepaald vlak of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van een deel van het bouwperceel, dan wel bouwvlak of bestemmingsvlak dat ten hoogste mag worden bebouwd; dit percentage heeft geen betrekking op ondergrondse parkeergarages;

1.11 bestaand:

bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van terinzagelegging is ingediend. tenzij in de regels anders is bepaald;

bij gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

1.12 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.13 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.14 bijgebouw:

een niet voor bewoning bestemd gebouw behorende bij een op het zelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, dat architectonisch en functioneel ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.15 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.16 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.17 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitsluiting van een onderbouw, kap of kapverdieping;

1.18 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.19 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.20 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.21 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.22 bouwwerk, geen gebouw zijnde:

elk bouwwerk, geen gebouw en geen overkapping zijnde;

1.23 bruto-vloeroppervlakte (bvo):

de bruto-oppervlakte als bedoeld in NEN 2580;

1.24 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.25 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwvlak door zijn aard, functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.26 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:

het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geenmelding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer geldt, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.27 mantelzorg:

noodzakelijke zorg voor een zieke of gehandicapte die in duur en in intensiteit een meer gebruikelijke gang van zaken overstijgt en niet in georganiseerd verband en niet in het kader van een hulpverlenende beroep wordt verleend;

1.28 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak;

1.29 peil:

- a. voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in overige gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte maaiveld;

1.30 plangrens:

de geometrisch bepaalde lijn, die de grens vormt van het plan;

1.31 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.32 seksinrichting:

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval wordt verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.33 uitbouw:

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.34 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt;

1.35 woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.36 wijziging:

een wijziging als bedoeld in artikel 3.6, lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.3 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.4 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten met inachtneming van het bepaalde in 3.4.2;
met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, tuinen, erven, en water.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. woningen met bijgebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. overigens geldt het volgende:

	max. aantal per bouwvlak	max. inhoud	max. oppervlak	max. goothoogte	max. bouwhoogte
woningen (inclusief aanbouwen)	één, tenzij middels een maatvoerings-aanduiding anders is aangegeven	600 m ³		3,5 m	10 m
bijgebouwen bij/per woning			50m ²	3 m	6 m
erf- of terreinafscheidingen op bouwvlakken					2 m
terreinafscheidingen - voor de voorgevel - achter de voorgevel					1 m 2 m
overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde					3 m

3.3 Afwijking van de bouwregels

3.3.1 Vergroten maximale inhoud woning

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in de tabelbehorende bij lid 3.2, sub c, ten behoeve van het vergroten van de inhoud van de woning, met dien verstande dat:

- a. de maximale inhoud van de woning niet meer mag bedragen dan 750 m³;
- b. de vergroting dient te passen in de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving.

3.3.2 Verhogen goothoogte woning

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in de tabel behorende bij lid 3.2, sub c, ten behoeve van het verhogen van de goothoogte van de woning, met dien verstande dat:

- a. de maximale goothoogte niet meer mag bedragen dan 4,5 m;
- b. de verhoging zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- c. de verhoging van de goothoogte dient te passen in de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving.

3.3.3 Vergroten maximale oppervlakte bijgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in de tabel behorende bij lid 3.2, sub c, ten behoeve van een groter gezamenlijk oppervlak aan bijgebouwen, met dien verstande dat:

- a. de maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 100 m²;
- b. afwijking alleen wordt verleend indien de vergroting van het oppervlak aan bijgebouwen noodzakelijk is voor het beheer van gronden met een oppervlak van minimaal 1 ha of ten behoeve van de volgende nevenfuncties:
 1. aan-huis-gebonden beroep;
 2. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

3.3.4 Verhogen goot- en bouwhoogte bijgebouwen en overige gebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in de tabel behorende bij lid 3.2, sub c, ten behoeve van het verhogen van de maximum goot- en bouwhoogte van bijgebouwen en overige gebouwen. Een afwijking wordt uitsluitend toegepast indien de verhoging:

- a. noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering of zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- b. past in de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Verbod

Het is verboden bijgebouwen te gebruiken of te laten gebruiken als zelfstandige woonruimte.

3.4.2 Beroeps- en bedrijfsuitoefening

Op deze gronden is het gebruik toegestaan van gedeelten van hoofdgebouwen, inclusief aan- en uitbouwen, voor aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, voor zover:

- a. de woonfunctie op het perceel als hoofdfunctie in stand blijft en het voorgestane gebruik een ondergeschikte toevoeging daaraan is;
- b. het pand de uitstraling van een woning blijft behouden;
- c. maximaal 50 m² van de oppervlakte van de woning of het bijbehorend bouwwerk wordt gebruikt;
- d. de activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale verkeersafwikkeling en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken;
- e. het gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu oplevert en geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of de buurt;
- f. de nieuwe functie geen milieuhinder oplevert, alleen bedrijfsactiviteiten in de milieucategorie I, als bedoeld in de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG, zijn toegestaan;
- g. er geen reclameborden groter dan 0,20 m² bij of aan een woning worden geplaatst;
- h. de activiteiten geen detailhandel, horeca of exploitatie van een seksinrichting betreffen, met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit;
- i. de ondergeschikte detailhandel als nevenactiviteit van het gebruik van woningen voor bij de functie van wonen passend gebruik geen aantasting van het kernwinkelapparaat en de wijkwinkelvoorzieningen tot gevolg heeft en tot maximaal 10% van de toegestane oppervlakte voor het bij de functie wonen passende gebruik tot een maximum van 5 m²;
- j. de activiteiten geen buitenopslag van roerende zaken tot gevolg hebben.

Artikel 4 Waarde – Archeologie

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle archeologische informatie in de bodem.

4.2 Bouwregels

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 200 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen dat voldoet aan de kwaliteitsnormen voor de Nederlandse archeologie, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld;
- b. indien uit het onder a. genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door de erkend archeoloog, werkzaam overeenkomstig de kwaliteitsnormen voor de Nederlandse archeologie;
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden een rapport uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze de archeologische waarden in de uitgevoerde werkzaamheden zijn betrokken;
 5. het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.
- c. de onderzoeks verplichting als genoemd onder a. geldt niet indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders.

4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.3.1 Verbod

Onverminderd het in de Monumentenwet bepaalde is het verboden om zonder of in afwijking van een door burgemeester en wethouders verleende vergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. grondwerkzaamheden dieper dan 0,5 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 200 m², zoals afgraven, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleg van drainage, verwijderen van funderingen en aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting;
- b. graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, sloten en greppels;
- c. aanleggen van leidingen dieper dan 0,5 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 200 m².

4.3.2 Uitzonderingen

Het onder 4.3.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. voor werken en werkzaamheden waarmee is of mag worden begonnen op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
- c. voor werken en werkzaamheden waarvoor op grond van de Monumentenwet een vergunning is vereist dan wel overige bepalingen van de Monumentenwet van toepassing zijn.

4.3.3 Beoordelingscriteria

De onder 4.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van de erkend archeoloog zo nodig een opgraving plaats te vinden. Het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

4.3.4 Voorwaarden aan omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen de omgevingsvergunning onder beperkingen verlenen en zij kunnen voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden, waaronder de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.

4.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat deze bestemming komt te vervallen, indien als gevolg van nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudens waardig zijn of niet langer aanwezig zijn.

Artikel 5 Waterstaat - Waterkering

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming en het doelmatig en veilig functioneren van de nabijgelegen regionale waterkering.

5.2 Bouwregels

- a. In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemming (artikel 4) mag alleen ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd;
- b. gebouwen mogen niet worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 m bedragen.

5.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder lid 5.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, indien het waterstaatsbelang niet onevenredig wordt geschaad en vooraf advies is ingewonnen bij de beheerder van de waterkering.

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 5.1 bedoelde gronden de volgende andere werken uit te voeren:

- a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- b. andere werken die een verandering van de waterhuishouding of het grondwaterpeil tot gevolg hebben, zoals drainage en (onder)bemaling;
- c. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

5.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 5.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het kracht worden van dit plan.

5.4.3 Voorwaarden

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 5.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. het waterstaatsbelang niet onevenredig wordt geschaad;
- b. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de beheerder van de waterkering;
- c. ontheffing wordt verkregen van de verboden uit de Keur van het hoogheemraadschap.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Overschrijding bouwgrenzen

7.1.1 Toepassing

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1,2 m bedraagt.

7.2 Ondergronds bouwen

7.2.1 Algemeen

De regels inzake de toelaatbaarheid, de aard, de omvang en de situering van gebouwen zijn in geval van ondergrondse bouw van overeenkomstige toepassing, met dien verstande, dat deze uitsluitend is toegestaan met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. ondergrondse bouw is uitsluitend toegestaan onder de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen, alsmede ter verbinding van gebouwen;
- b. gebouwd mag worden tussen peil en 3,50 m onder peil.

Artikel 8 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De regels van stedenbouwkundige aard van paragraaf 2.5 van de Bouwverordening zijn uitsluitend van toepassing, voor zover het betreft:

- a. bereikbaarheid van bouwwerken van wegverkeer, brandblusvoorzieningen;
- b. bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- c. de ruimte tussen bouwwerken;
- d. parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Verbod

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming en de overige regels. Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in elk geval verstaan:

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Algemene afwijkingsregels ten behoeve van geringe afwijkingen

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels een omgevingsvergunning kan worden verleend, zijn burgemeester en wethouders bevoegd een omgevingsvergunning ter afwijking te verlenen van de desbetreffende bepalingen van het plan voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b. de bouw van andere bouwwerken die ten behoeve van waterstaatkundige redenen noodzakelijk zijn, mits voorzieningen van geringe horizontale of verticale afmetingen zijn.

10.2 Afwijkingsbevoegdheid mantelzorg

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken ten behoeve van het gebruik van het bestaande hoofdgebouw of de bestaande bijgebouwen als tijdelijke woonruimte bij de woning ten behoeve van mantelzorg, indien daarvoor dringende sociale, verzorgings- of sociaaleconomische redenen worden gegeven, met dien verstande dat:

- a. de inhoud van de bedoelde woonruimte niet meer dan 250 m³ mag bedragen;
- b. de goot- en bouwhoogte van de bedoelde woonruimte niet meer mogen bedragen dan die van de betreffende woning respectievelijk de maximale goot- en bouwhoogte van het betreffende bijgebouw;
- c. ingeval de bedoelde woonruimte in een van de woning vrijstaand gebouw wordt gebouwd, de afstand van dat bijgebouw tot de woning niet meer dan 20 m mag bedragen;
- d. het bouwen op een zodanige wijze dient te geschieden dat de extra zelfstandige woonruimte bij beëindiging van de tijdelijke huisvesting en bij intrekking van de afwijking ongedaan kan worden gemaakt;
- e. alvorens te beslissen op een verzoek om afwijking, winnen burgemeester en wethouders advies in bij een door hen aan te wijzen medisch adviseur;
- f. burgemeester en wethouders trekken de verleende omgevingsvergunning in, indien de bij het verlenen van de afwijking bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer nodig is.

10.3 Vergroten van inpandige woning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van de maximale inhoudsmaat van woningen, indien het een woning betreft die onderdeel uitmaakt van een veel groter hoofdgebouw en de afmetingen van dit hoofdgebouw in geen enkel opzicht worden uitgebreid.

10.4 Voorwaarden

De in 10.1 en 10.2 genoemde afwijkingen mogen slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bestemming(en) van de betrokken en aangrenzende gronden en de stedenbouwkundige waarden van de omgeving in acht worden genomen.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Algemene wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van:

- a. het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/ of afmetingen van bestemmingsgrenzen ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan met dien verstande dat de afwijking ten hoogste 3m mag bedragen en het bestemmingsvlak niet meer dan 10% mag worden vergroot, mits het wijzigingen betreft waarbij geen belangen van derden worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding;
- b. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

11.2 Voorwaarden

De in 11.1 genoemde wijzigingen mogen slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken. Voorts dient de stedenbouwkundige waarde van de omgeving te zijn gewaarborgd.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van lid 12.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 12.1 sub a met maximaal 10%.
- c. Lid 12.1 sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 12.2 sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in lid 12.2 sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Lid 12.2 sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Lopikerweg West 103, Lopik.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Lopik.

in zijn openbare raadsvergadering van

De griffier,

De voorzitter,

.....

.....

Bijlage 2

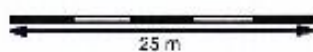
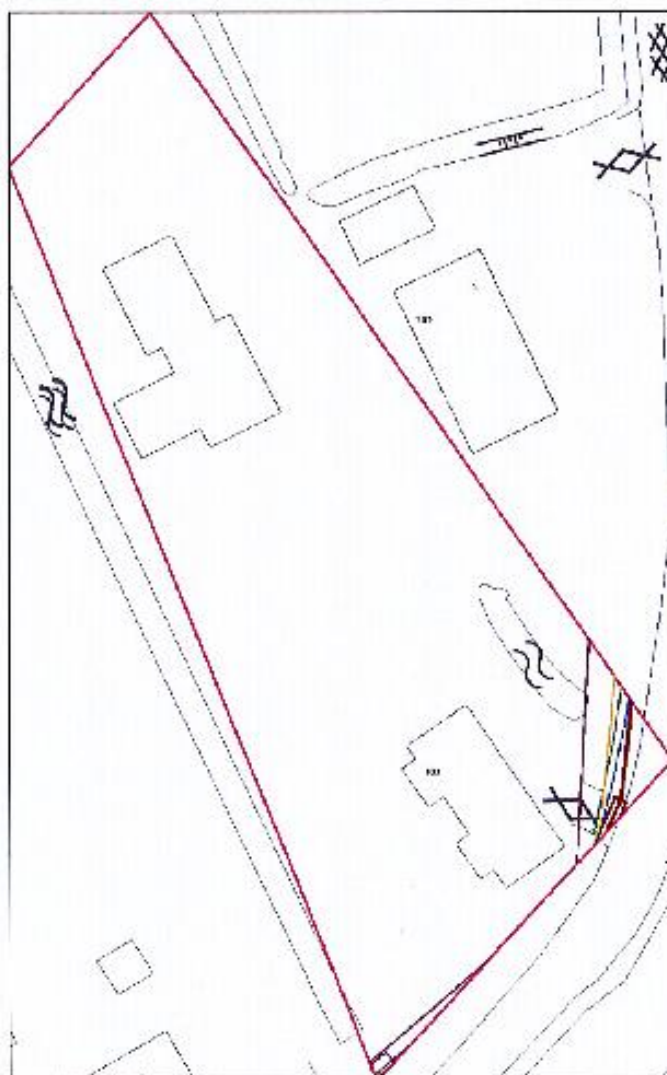
Verbeelding



Bijlage 3

Resultaten Klic-melding

Klcnnummer: 110048743 - 1	Aanvraagdatum: 07-10-2011	Bladzijde 1 van 8
Verzamelkaart (alle thema's)		
 Grondgebied	 Ruimte-inrichting	 Ruimte-inrichting
 Grondgebied	 Algemeen gebied	 Water
 Vrijwillig gebied		



Bijlage 4

Brief provincie Utrecht

Ref.nr. 8097D33D, dd: 24 augustus 2011.



provincie :: Utrecht

Ruimte

VERZONDEN 24.08.11

	Ingekomen 11.13360		
	Case nr. 511-00329		
GEMEENTE LOPIK	d.d. 25 AUG 2011		
ORG	INW	ROB	☒
Advies		t.k.n.	

Burgemeester en wethouders van Lopik
t.a.v. J. Broeke
Postbus 50
3410 CB Lopik

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

Datum 24 augustus 2011
Nummer 8097D33D
Uw email van 27 juni 2011
Uw nummer
Bijlage

Team GRO
Referentie G.A. de Mello
Doorkiesnummer 030-2583732
Faxnummer 030-2582601
E-mailadres gilbert.de.Mello@provincie-Utrecht.nl
Onderwerp Principeaanvraag inzake functiewijziging perceel Lopikerweg West 103 in Lopik.

Geacht college,

In een email van 27 juni 2011 vraagt u het ambtelijk oordeel van de provincie over de haalbaarheid van de functiewijziging van het perceel Lopikerweg West 103 te Lopik

Naar aanleiding van uw verzoek deel ik u het volgende mede.

Inhoud verzoek

De heer G.J. Verbeek heeft bij u een verzoek ingediend tot wijziging van de bedrijfsbestemming voor zijn perceel aan de Lopikerweg West 103 in een woonbestemming.

In het vigerende bestemmingsplan "Landelijk Gebied" heeft het perceel de bestemming 'bedrijfsdoeleinden (B)' met de subbestemming "een poelier behorende tot categorie 2(po)". Op het perceel zijn een bedrijfswoning en een bedrijfspand met een omvang van 141,8 m2 aanwezig. Tot september 2010 was in het bedrijfspand het vleesverwerkingsbedrijf van aanvrager gevestigd. In verband met het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd wil aanvrager de gehele bestemming voor het perceel omzetten naar de bestemming "woondoeleinden". Het bestaande bedrijfspand wil aanvrager verbouwen tot woning en verkopen aan zijn zoon.

Het perceel en de aanwezige bebouwing zijn in aansluiting op het omliggende gebied landschappelijke ingericht en ingepast. Landschappelijke kwaliteitswinst ter plaatse kan alleen nog worden bereikt door het opheffen van de vigerende bedrijfsfunctie. Daardoor zal ook het aantal verkeersbewegingen afnemen. Gevraagd wordt het verzoek tot functiewijziging te beoordelen in het kader van de beleidsnotitie LopikerMeerwaard. Aanvrager is daarbij bereid om in de plaats van te slopen m2 zoals genoemd in de ruimt-voor-ruimte-regeling een bijdrage van €50.000,- over te maken naar het gemeentelijke Groenfonds. Met bijdragen uit dit fonds worden projecten die gericht zijn op de aanleg en versterking van natuur en landschap gerealiseerd.

Beoordeling van het verzoek

Met u ben ik van oordeel dat, gelet op de huidige situatie en locatie van het perceel in het landelijk gebied, een landschappelijke kwaliteitswinst kan worden bereikt indien de huidige bedrijfsbestemming van het perceel komt te vervallen.

De daarbij voorgestelde financiële bijdrage aan het Groenfonds staat in goede verhouding tot de niet gemaakte sloopkosten.

Het provinciehuis is per openbaar vervoer vanaf Utrecht CS te bereiken via GVV-lijn 11 (richting De Uithof).

Heeft u klachten? Provinciale klachtencommissie, 030-2583322.

000.025



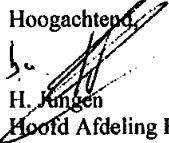
provincie :: Utrecht

Ik ben van oordeel dat met het onderhavige voorstel een goede invulling wordt gegeven aan het in de notitie LopikerMeerwaard voorgestane invulling van het beleid tot kwaliteitsverbetering van het gebied.

Conclusie

Samenvattend acht ik het voorgestelde verzoek tot functiewijziging van het perceel Lopikeweg West 103 dan ook aanvaardbaar.

Hoogachtend,



H. Jansen

Hoofd Afdeling Ruimte

Bijlage 5

Verkenkend bodemonderzoek

Bijlage 6

Nota van beantwoording vooroverlegreacties
voorontwerp bestemmingsplan
"Lopikerweg West 103 Lopik".