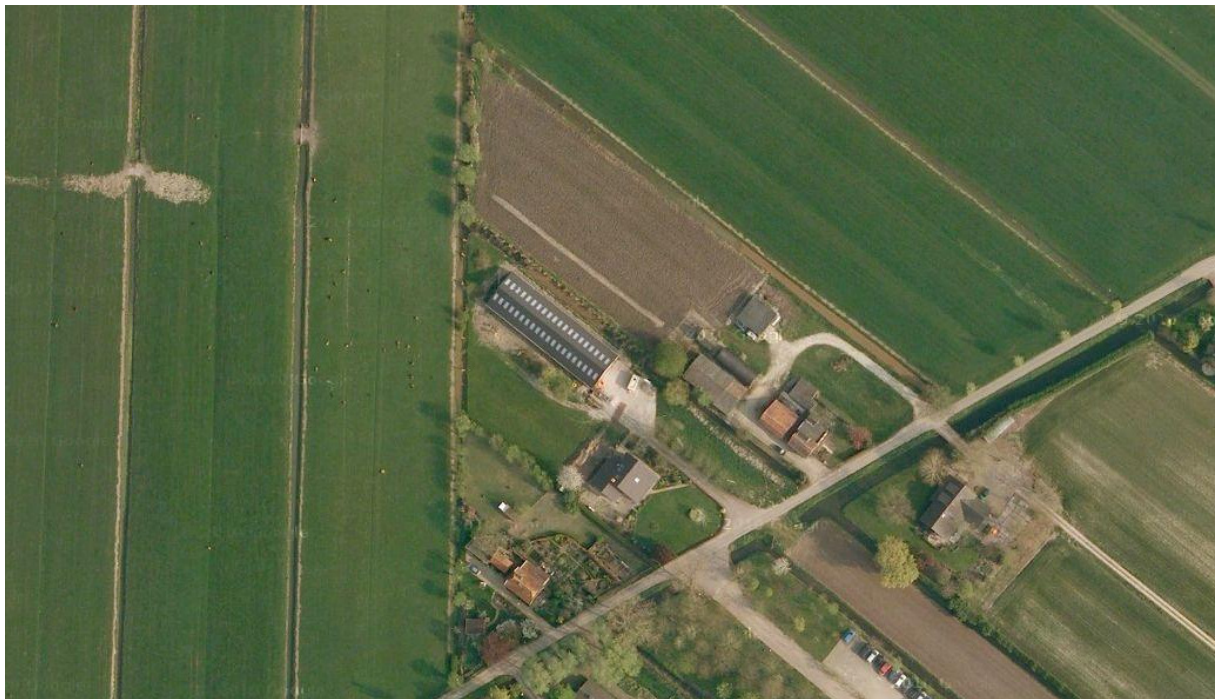


Gemeente Lopik

*Bestemmingsplan
“Batuwseweg 45-45a”
te Lopikerkapel*

Toelichting



<i>Versiedatum</i>	: 20 maart 2013
<i>Projectnummer</i>	: R201303/1301c
<i>Planidentificatie</i>	: NL.IMRO.0331.01Batuwseweg4545a-OB01
<i>Opdrachtgever</i>	: Verstoep Bouwkundigen
<i>Opgesteld</i>	: dhr. J.S.H. Coomans MSc
<i>Gecontroleerd</i>	: dhr. mr. J. Wildschut

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	4
2. Gebiedsbeschrijving	4
2.1. Algemeen	4
2.2. Directe omgeving	4
3. Ruimtelijke effecten	6
3.1. Bestaande situatie	6
3.2. Toekomstige situatie: situering en gebruik	6
3.3. Toekomstige situatie: ontwerp	7
4. Ruimtelijk beleidskader	7
4.1. Algemeen	7
4.2. Rijksbeleid: Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte & AMvB Ruimte	8
4.3. Provinciaal beleid: Utrecht	9
4.3.1. Structuurvisie 2005-2015	9
4.3.2. Structuurvisie 2013 - 2028	9
4.3.3. Verordening Ruimte	9
4.3.4. Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen	9
4.4. Gemeentelijk beleid	10
4.4.1 Toekomstvisie Lopik	10
4.4.2. Bestemmingsplan Landelijk Gebied	10
4.5. Conclusie	12
5. Archeologie en cultuurhistorische aspecten	13
5.1. Archeologie	13
5.2. Cultuurhistorie	14
5.3. Conclusie	15
6. Verkeerskundige aspecten	15
6.1. Verkeer	15
6.2. Parkeren	15
6.3. Conclusie	16
7. Natuur	16
8. Water	17
8.1. "Water voorop!" Waterbeheerplan 2010-2015	17
8.2. Waterstructuurvisie (Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, 2002)	17
8.3. Ruimtelijke ontwikkelingen	18
8.4. Water in het plangebied	18
9. Milieu	19
9.1. Bodem	19
9.2. Geluid	20
9.2.1. Wegverkeerslawaaï	20
9.2.2. Industrielawaai	20
9.2.3. Conclusie	20
9.3. Geurhinder	20
9.4. Luchtkwaliteit	21
9.5. Veiligheid en risico's	21
9.5.1. Algemeen	21
9.5.2. Risicobronnen	22
9.5.3. Risico van gevaarlijk transport over water	22
9.5.4. Conclusie externe veiligheid	22
9.6. Algehele conclusie milieu	22
10. Economische uitvoerbaarheid	22
10.1. Algemeen	22
10.2. Planschade	23
11. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23

11.1. Juridisch kader	23
11.2. Zienswijzen	24
11.3. Overleg met instanties	24
12. Conclusie	24
Bijlagen.....	25

1. Inleiding

Onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op de herbouw van een twee aaneen gebouwde woningen aan de Batuwseweg 45 en 45a. Op het perceel is thans een gesplitste woonboerderij met diverse opstallen gesitueerd. In het onderhavige plan wordt voorzien in de herbouw van de twee woningen conform de hedendaagse eisen. De nieuwe woningen zullen vrijstaand worden gerealiseerd.

Het onderhavige plan is echter in strijd met het geldende planologische kader. Het college van Burgemeester en Wethouders heeft tijdens het collegeoverleg van 15 januari 2013 aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het onderhavige plan.

Op 17 januari 2013 heeft Jaco de Jong van Verstoep Bouwkundigen Adromi B.V. opdracht gegeven om een bestemmingsplan op te stellen dat de herbouw van de twee woningen in planologische zin zal vormgeven.

In dit nieuwe bestemmingsplan wordt voorzien in de herbouw van de twee thans toegelaten wooneenheden. Om de beoogde locatie van de tweede woning passend te bestemmen zal de bestaande bestemming "Wonen (W)" in de lengterichting van het perceel worden uitgebreid. Een deel van bestaande bestemming "Wonen" ten oosten van de huidige woningen zal worden voorzien van de aanduiding 'tuin' op grond waarvan het oprichten van (vergunningvrije) bijgebouwen in deze zone niet wordt toegelaten.

Voor het opstellen van dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de door de opdrachtgever verstrekte informatie, foto's en kadastrale ondergronden. De in deze toelichting vernoemde tekeningen, onderzoeksrapporten en overige documenten zijn als bijlage toegevoegd en kunnen als integraal onderdeel daarvan worden beschouwd.

2. Gebiedsbeschrijving

2.1. Algemeen

De gemeente Lopik ligt in het Groene Hart van Nederland en is met een oppervlakte van 7.940 ha. één van de grootste gemeenten in de provincie Utrecht. Over een lengte van ongeveer 18 kilometer wordt de gemeente Lopik aan de zuidkant begrensd door de rivier de Lek en de uiterwaarden, aan de noordkant door Montfoort en Oudewater, aan de oostkant door IJsselstein en aan de westkant door Schoonhoven. De gemeente Lopik is ontstaan door samenvoeging van Willige Langerak, Lopik en Jaarsveld in 1943 en de opheffing van de gemeenten Benschop, Polsbroek en Lopik in 1989. De gemeenten werden ondergebracht in de nieuwe, huidige gemeente Lopik. Het bestemmingsplangebied aan de Batuwseweg behoort tot de kern van Lopikerkapel. Deze kern ligt in het zuidoostelijke deel van de gemeente Lopik.

2.2. Directe omgeving

Onderhavige toelichting is toegespitst op het perceel aan de Batuwseweg 45 en 45a. De locatie betreft een landelijke omgeving met voornamelijk (voormalige) agrarische bebouwing. Het bestemmingsplan strekt zich niet alleen uit tot de gronden bij de Batuwseweg 45 en 45a. Dit omdat de woningen in één bouwvlak zijn gelegen met de woningen Batuwseweg 41 en 43. Ten aanzien van dit bouwvlak is bepaald dat er maximaal 4 woningen aanwezig mogen zijn. Gelet hierop is ervoor gekozen om de regeling voor al deze woningen te herzien.

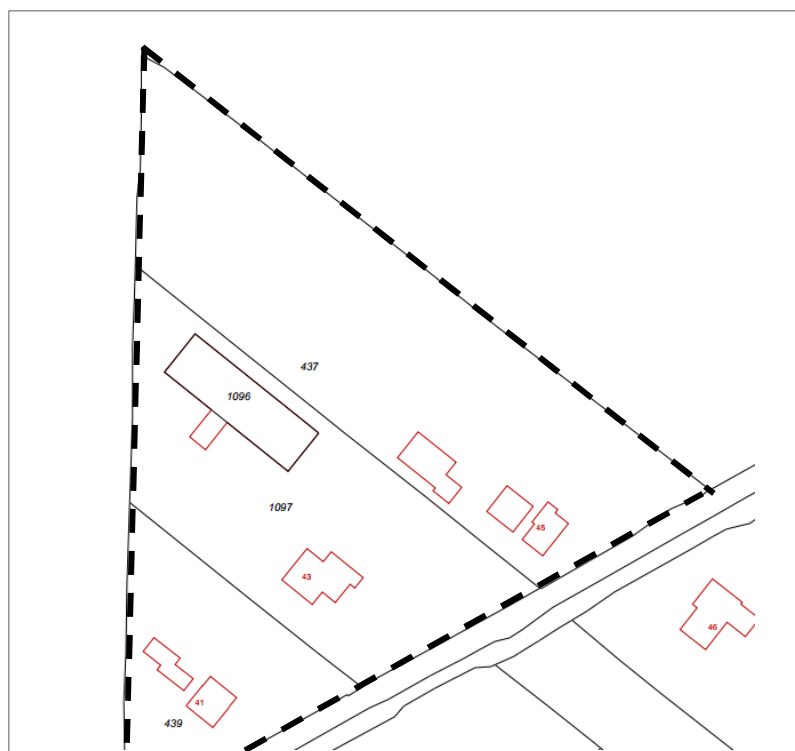
De voorziene wijzigingen hebben desalniettemin enkel betrekking op het perceel aan de Batuwseweg 45 en 45a. De andere woningen zullen worden bestemd overeenkomstig de feitelijke, niet wederrechtelijke situatie.

In de volgende afbeelding is het bestemmingsplangebied waarop deze toelichting betrekking heeft zwart omlijnd. Het plangebied voor de herbouw van de twee woningen is indicatief blauw omlijnd.



Figuur: bestemmingsplangebied (Bron: Google Earth – bewerkt)

Het onderhavige bestemmingsplan is van toepassing op de kadastrale percelen Lopik, sectie F, nummers 437, 1096, 1097 en 439. Perceelnummer 437 betreft de locatie waarop de herbouw van twee woningen zal worden gerealiseerd. In onderstaande afbeelding is een kadastrale kaart weergegeven.



Figuur: bestemmingsplangebied kadastraal (Bron: kadaster)

3. Ruimtelijke effecten

3.1. Bestaande situatie

In de huidige situatie is in de voormalige boerderij een tweetal woningen gerealiseerd. Deze thans aanwezige woningen zijn echter dusdanig verouderd dat herbouw noodzakelijk is. In onderstaande afbeelding is de voormalige boerderij afgebeeld vanaf de voorzijde. Het doorzicht op de agrarische opstallen is genomen vanuit de Batuwseweg ten oosten van de voormalige boerderij.

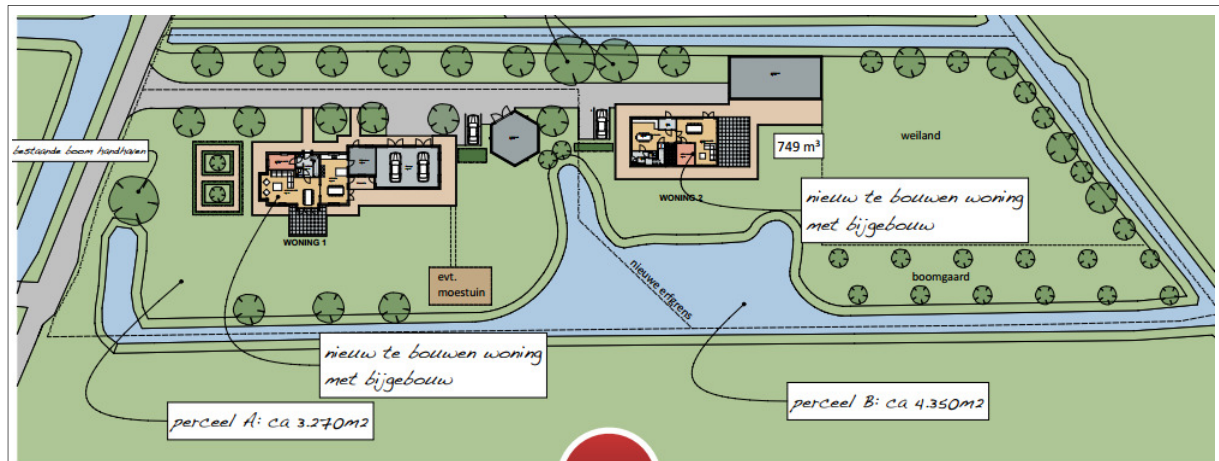


Figuur: bestaande situatie Batuwseweg 45 (Bron: Verstoep Bouwkundigen/Adromi Groep)

3.2. Toekomstige situatie: situering en gebruik

Het onderhavige plan ziet op een wijziging van het bestemmingsplan waardoor de beide aangebouwde woningen kunnen worden herbouwd als vrijstaande woningen met elk een eigen bouwperceel. De thans aanwezige voormalige agrarische bedrijfsgebouwen welke in gebruik zijn als bijgebouwen zullen als onderdeel van de ontwikkeling worden gesaneerd.

In de volgende afbeelding is de nieuwe situatie verduidelijkt middels een schetsmatig inrichtingsplan. Voor het plan is gekozen voor een opzet in de lengterichting. Middels onderhavig bestemmingsplan wordt de woonbestemming welke in de huidige situatie over de breedte van het perceel ligt verlegd in de lengterichting. De bebouwing wordt op deze wijze beter geclusterd. Aan de oostzijde zal aansluiting worden gevonden op het open agrarische gebied door hier geen bebouwing toe te laten.



Figuur: inrichtingsplan Batuwseweg 45 en 45a (Verstoep Bouwkundigen)

3.3. Toekomstige situatie: ontwerp

Voor het ontwerp van beide woningen is aansluiting gezocht bij de voor dit gebied traditionele bebouwing en erfinrichting. De eerste woning zal worden uitgevoerd met de architectonische eigenschappen van een hoofdgebouw. Daarachter zal de bestaande, voor de streek zo karakteristieke hooischuur behouden blijven. Achter de hooischuur zal een tweede woning worden opgericht welke zal worden uitgevoerd als traditionele schuur. In de volgende afbeelding is een impressie weergegeven met een zichtlijn vanaf de tweede woning richting de Batuwseweg.



Figuur: impressie Batuwseweg 45 en 45a (Verstoep Bouwkundigen)

4. Ruimtelijk beleidskader

4.1. Algemeen

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het rijksbeleid en provinciaal beleid. Het rijksbeleid uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en de Algemene Maatregel van Bestuur ruimte (AMvB Ruimte) wordt in de eerste alinea beschreven. Voor het provinciaal beleid wordt onder andere gebruik gemaakt van de provinciale structuurvisie.

4.2. Rijksbeleid: Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte & AMvB Ruimte

In het algemeen wordt het landelijk ruimtelijk beleidskader vertegenwoordigd door:

- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (hierna: SVIR of structuurvisie), welke op 13 maart 2012 is vastgesteld;
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (hierna: Barro of AMvB Ruimte). Op 29 mei 2009 is een ontwerp van deze AMvB verschenen en op 14 juni 2011 is in ontwerp een aanpassing voorgesteld. De AMvB is uiteindelijk vastgesteld op 22 augustus 2011.

In de structuurvisie geeft de rijksoverheid haar visie op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040. Het biedt een kader voor beslissingen die de Rijksoverheid in de periode tot 2028 wil nemen, om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden. In de structuurvisie worden nationale belangen gedefinieerd ten aanzien van ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit. Met vaststelling van deze structuurvisie is het tot dan toe geldend rijksbeleid zoals de Nota Ruimte komen te vervallen.

In de structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

- a. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- b. het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn. Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. Het Barro is gericht op borging en doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

De AMvB Ruimte biedt een inhoudelijk beleidskader dat de gemeente moet meewegen bij planologische besluitvorming. Daarnaast kan in de AMvB Ruimte provincies of gemeenten opgedragen worden bepaalde thema's verder uit te werken of op te nemen in een bestemmingsplan of een verordening.

In het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van:

- a. Rijksvaarwegen;
- b. Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- c. Kustfundament;
- d. Grote rivieren;
- e. Waddenzee en waddengebied;
- f. Defensie;
- g. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- h. Elektriciteitsvoorziening;
- i. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- j. Ecologische hoofdstructuur;
- k. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- l. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- m. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Van de in het Barro geregelde onderwerpen is voor het voorliggende plan geen van de genoemde onderwerpen van toepassing.

4.3. Provinciaal beleid: Utrecht

4.3.1. Structuurvisie 2005-2015

Op 4 februari 2013 heeft het college van provinciale staten van de provincie Utrecht de Provinciale Structuurvisie (PRS) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening vastgesteld (PRV).

De provincie formuleert in deze structuurvisie een eigen samenhangende visie op de ruimtelijke ontwikkeling. Het richt zich daarbij in beginsel op de middellange termijn, maar biedt ook uitsluitel voor de ontwikkeling op korte termijn. De structuurvisie voorziet niet in een statisch eindbeeld, maar geeft vooral de voorwaarden aan om de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling in de gewenste richting te kunnen leiden. Dit betekent dat de structuurvisie voldoende hardheid moet hebben om die voorgestane ontwikkeling gestalte te kunnen geven, maar tegelijkertijd voldoende flexibel moet zijn om in te kunnen spelen op de actualiteit.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen, zowel in het stedelijk als in het landelijk gebied, is zorgvuldig ruimtegebruik een belangrijk uitgangspunt. Zorgvuldig en intensief ruimtegebruik kan een bijdrage leveren aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De provincie gaat bij ruimtelijke ontwikkelingen zowel in het stedelijk als in het landelijk gebied, daarom zorgvuldig om met het benutten van de ruimte.

Onderhavig plan past in zijn algemeenheid binnen de kaders van de provinciale beleidsuitgangspunten. Door met de noodzakelijk herbouw van de bestaande woningen aansluiting te zoeken bij bestaande bebouwingspatronen en daarmee de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren sluit het plan aan bij de provinciale belangen. Met de herbouw van de woningen en sloop van bestaande, vervallen bijgebouwen wordt een ruimtelijke kwaliteitswinst behaald. Daarbij wordt met de bouw van beide woningen en behoud van de hooischuur een gebiedseigen invulling gegeven aan het perceel.

4.3.2. Structuurvisie 2013 - 2028

De locatie aan de Batuwseweg is in de Structuurvisie aangeduid als veenweidegebied gevoelig voor bodemdaling en aangeduid als gebied voor duurzaam ruimtegebruik. Het perceel is buiten de rode contour van Lopikerkapel gelegen.

Omdat het plan enkel een verschuiving van bestemmingen kent en er per saldo geen toename van het aantal woningen zal plaatsvinden is het plan niet in strijd met de provinciale belangen zoals opgenomen in de structuurvisie. Bovendien zorgt het plan voor een aanzienlijke kwaliteitsverbetering door gedeeltelijke sloop van bijgebouwen over het gehele perceel.

4.3.3. Verordening Ruimte

De Provinciale Ruimtelijke Verordening is gebaseerd op artikel 4.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke Ordening. Op basis van dit artikel kunnen Provinciale Staten regels stellen omtrent de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen en beheersverordeningen. Doel van de verordening is om een aantal provinciale belangen te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau.

Het plan is niet strijdig met de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

4.3.4. Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen

De provincie Utrecht heeft een kwaliteitsgids¹ vastgesteld waarin de kwaliteiten van verschillende Utrechtse landschappen zijn vastgelegd in afzonderlijke katernen. Voor de onderhavige locatie is het katern Groene Hart relevant². In dit katern is de historische ontwikkeling van het landschap beschreven, alsook de kernkwaliteiten van het gebied: de openheid van het veenweidelandschap in combinatie met de bebouwingslinten langs de dijk.

¹ Provincie Utrecht. *Utrechtse Landschappen; mooi, verrassend, veelzijdig*, d.d. 2012

² Provincie Utrecht. *Gebiedskatern Groene Hart*, d.d. 12-07-2011

Voor dit gebied staat het versterken van de diversiteit op het schaalniveau van de verschillende typen landschap centraal. Daarbij worden de kernkwaliteiten gerespecteerd en benut om de contrasten tussen de verschillende typen landschap te behouden en versterken. De focus ligt op het behouden, benutten en versterken van de contrasten tussen: openheid en intimiteit, rust en reuring en oude en nieuwe overgangen

Voor het gebied rond Lopikerkapel wordt ingezet op de versterking van de gebiedsidentiteit. Onderhavig plan draagt hieraan bij. De bestaande lintenstructuur met zicht op het open weidegebied blijft immers behouden en het plan houdt zich aan de historisch gegroeide begrenzing van het perceel.

4.4. Gemeentelijk beleid

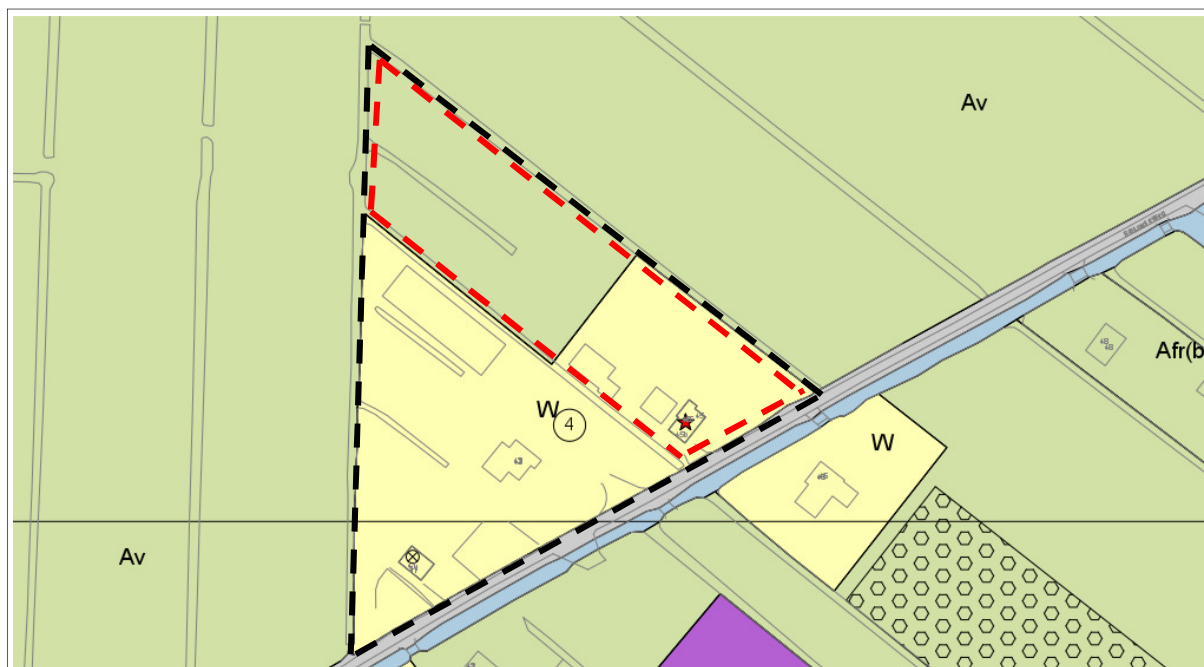
4.4.1 Toekomstvisie Lopik

Op 1 februari 2012 heeft de gemeenteraad van de gemeente Lopik de Toekomstvisie Lopik 2030³ vastgesteld. In de toekomstvisie wordt een opsomming gegeven van de sterke en zwakke punten en de ontwikkelingen waar de gemeente zich voor zal zien gesteld.

De gemeente Lopik streeft naar behoud en versterking van de kwaliteiten van de dorpse gemeenschap met een ondernemende en agrarische mentaliteit, profiterend van de ligging in het Groene Hart en aan de Lek, nabij stedelijk gebied. Het onderhavig plan is niet strijdig met de in deze toekomstvisie beschreven aspecten. De kwaliteitsverbetering van woonbebouwing in de "levendige linten" sluit aan de bij de dynamische en aangename leefomgeving waar de gemeente Lopik naar streeft.

4.4.2. Bestemmingsplan Landelijk Gebied

De bestaande woningen zijn in de huidige situatie gevestigd aan de Batuwseweg 45 en 45a. Voor het perceel is bestemmingsplan Landelijk Gebied vigerend. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 12 juni 2007. Ook de eerste herziening van het bestemmingsplan Landelijk Gebied is van toepassing op onderhavig perceel.



Figuur: geldend bestemmingsplan voor de Batuwseweg (Bron: gemeente Lopik)

³

Gemeente Lopik. Toekomstvisie gemeente Lopik 2030, d.d. november 2010

In het geldende bestemmingsplan zijn vrijwel alle gronden bestemd voor “Wonen (W)”. Op basis van de aanduiding “4” is het feitelijk aanwezige aantal woningen vastgelegd. Per woning is een oppervlak van 50 m² aan bijgebouwen toegelaten.

De noord oostelijke punt van het onderhavige bestemmingsplangebied is bestemd voor “Agrarisch (A)” met als functieaanduiding (v) grondgebonden veehouderij en beweiding.

In de eerste herziening van het bestemmingsplan “Landelijk Gebied” is voorzien in een saneringsregeling voor alle onder het overgangsrecht gebrachte bijgebouwen (al dan niet van agrarische oorsprong). Op grond van deze saneringsregeling mag een groter oppervlak aan bijgebouwen worden gerealiseerd op voorwaarde van sloop van een bepaald oppervlakte aan bebouwing.

Het voorliggende plan is in strijd met het bestemmingsplan “Landelijk Gebied” omdat herbouw zal plaatsvinden op een locatie waar thans sprake is van een agrarische bestemming en de woningen aaneengesloten dienen te worden opgericht.

4.4.3. Landschapsontwikkelingsplan de Groene Driehoek

Ter bevordering van de landschappelijke kwaliteit in de Lopikerwaard heeft de gemeente Lopik in samenwerking met de gemeenten Montfoort en Oudewater een landschapsontwikkelingsplan⁴ opgesteld (2005). In dit plan geven de gemeenten een visie op de ontwikkeling van het landschap in een termijn van tien jaar. De landschapsontwikkelingsvisie gaat uit van behoud en versterking van de openheid in de polders en versterking van het half open karakter van de stroomruggen. Op de stroomruggen is de aanleg van kleine landschapselementen en boomgaarden gewenst en worden mogelijkheden geboden voor nieuwe landgoederen.

Mede op basis van het landschapsontwikkelingsplan zijn bij aanvang van dit project een aantal randvoorwaarden gesteld⁵ aan de landschappelijke inpassing van het bouwplan in de omgeving. Bij de totstandkoming van dit plan is tevens gebruik gemaakt van de publicatie “Linten in de leegte”⁶, voornamelijk omdat in deze publicatie karakteristieke, streekeigen elementen worden beschreven welke zijn ingezet bij de ruimtelijke invulling van het plan.

Voor de bouwwijze van de nieuwe woningen is aansluiting gezocht bij de streekeigen kenmerken. Hierbij zal de bestaande hooischuur behouden blijven en zullen de woningen worden uitgevoerd als agrarisch hoofdgebouw en agrarische schuur.

In de publicatie “Linten in de leegte” is het perceel aan de Batuwseweg aangeduid als zone lintbebouwing – dubbelzijdig lint. In deze zone wordt gestreefd naar het behouden en versterken van beeldkwaliteit en landschappelijke beplanting. Middels onderhavig plan wordt voorzien in de sloop van verouderde en verspreid aanwezige bebouwing en bijgebouwen. Door herbouw van de woningen en een aantal bijgebouwen in streekeigen uitvoering wordt een flinke kwaliteitswinst behaald. Daarbij is gekozen voor invulling in de lengterichting omdat dit eveneens goed aansluit bij het streekeigen opzet en karakter.

Naast de streekeigen kenmerken van de bebouwing en de situering op het perceel is in het plan rekening gehouden met erfbeplanting. Zo zullen de bestaande bomen op het perceel behouden blijven. Bovendien wordt in het plan voorzien in een moestuin en boomgaard waar in de huidige situatie nog sprake is versnipperd grondgebruik.

⁴ Brons Partners Landschapsarchitecten. *Landschapsontwikkelingsplan de Groene Driehoek*, d.d. november 2005

⁵ Welstand en Monumenten Midden Nederland. *Erfttransformatie Batuwseweg 45-45a*, d.d. 02-2012

⁶ Gemeenten Oudewater, Montfoort, IJsselstein en Lopik. *Handboek Linten in de leegte*, d.d. 2008

Er wordt dus kwaliteitswinst behaald door het clustering van bestaande bebouwing en het terugbrengen van streekeigen elementen. In de volgende afbeelding is een driedimensionale planimpressie weergegeven waarin de beschreven karakteristieken van het plan verduidelijkt worden.



Figuur: driedimensionale planimpressie (Verstoep Bouwkundigen)

In het plan is gekozen voor een eigentijdse en streekeigen invulling van het perceel. De bovenbeschreven invulling van het plan moet bijdragen aan het versterken van het agrarische karakter. Door deze kwaliteitswinst in bebouwing en perceelinrichting worden de kernkwaliteiten van het agrarische karakter hersteld. Er kan dan ook gesteld worden dat in onderhavig plan rekening is gehouden met de randvoorwaarden ten aanzien van landschappelijke inpassing en dat dit plan de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt.

4.5. Conclusie

Het onderhavige plan is niet in strijd met de rijksbelangen zoals uiteengezet in de Structuurvisie infrastructuur en ruimte. Op basis van het rijks- en provinciaal beleid zijn er geen beleidsregels die uitvoering van het onderhavige plan verhinderen.

Herbouw van beide woningen in de beoogde indeling past niet binnen het bestemmingsplan "Landelijk Gebied". Een initiatief zoals dat aan de Batuwseweg 45 en 45a past desalniettemin wel binnen de gemeentelijke ambitie zoals verwoord in het algemene beleid.

Voor plannen die niet passen binnen het geldende bestemmingsplan maar wel een duidelijke (landschappelijke) kwaliteitsverbetering kunnen betekenen hecht de gemeente belang aan het advies van de ervenconsulent. De ervenconsulent is een onafhankelijke adviseur. Met in achtneming van de landschappelijke karakteristiek heeft de ervenconsulent voor onderhavige locatie beoordeeld op welke wijze invulling kan worden gegeven aan de herbouw. In goed overleg is het bouwplan daarop uitgewerkt. Uitgangspunt daarbij is het versterken van de landschappelijke waarden op het perceel en de direct omliggende omgeving. Hierbij is niet uitsluitend gekeken naar het te bouwen deel van de ontwikkeling maar ook naar het perceel in het geheel en daarmee samenhangende, flankerende ontwikkelingen zoals de verbeterde landschappelijke inpassing van streekeigen beplanting.

In de rapportage van de ervenconsulent⁷ is uiteengezet dat herbouw in de vorm van een tweetal losse woningen aansluit bij de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota. Herbouw in de vorm van een

⁷

Welstand en Monumenten Midden Nederland. *Erftransformatie Batuwseweg 45-45a*, d.d. 02-2012

aaneengesloten gebouwenensemble in de breedte is ongewenst. Naar aanleiding van het advies van de ervenconsulent is daarom gekozen voor een opzet in de lengterichting met behoud van de hooischuur. Bovendien is in het bouwplan invulling gegeven aan meer specifieke punten uit het advies. Bijvoorbeeld door herbouw met een nokrichting aansluitend bij het verkavelingspatroon, het behouden van slechts één inrit en het inrichten van de erven met streekeigen lage beplanting en hagen. Uitvoering van het plan met als uitgangspunt het advies van de ervenconsulent ten aanzien van landschap, erf en bebouwing draagt bij aan een grote kwaliteitsverbetering.

In navolging op het nader uitgewerkte bouwplan is in een advies van de welstandscommissie⁸ aangegeven dat het plan goed aansluit bij het advies van de ervenconsulent en dat het plan een duidelijke kwaliteitsverbetering zal betekenen. Door middel van het onderhavige bestemmingsplan wordt de beoogde situatie planologisch verankerd.

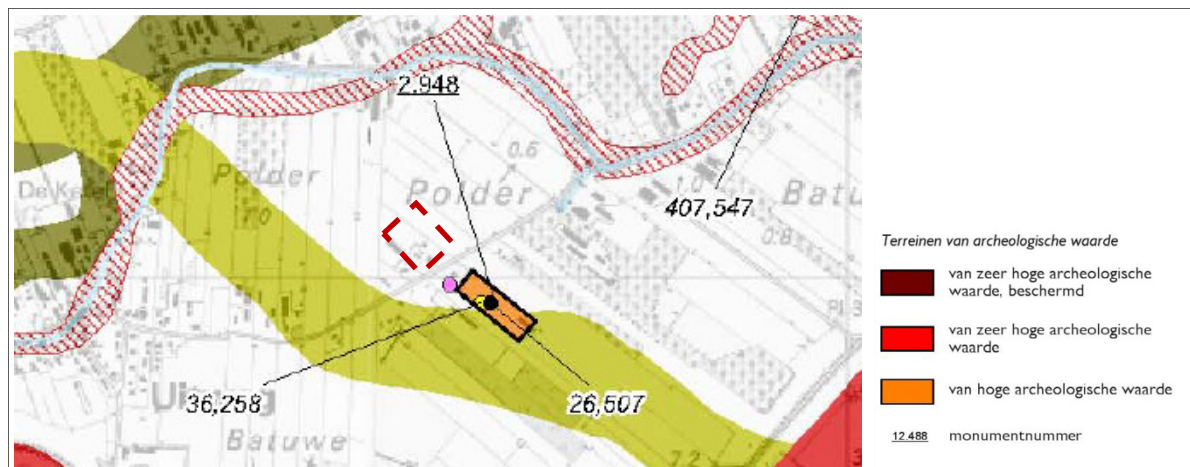
5. Archeologie en cultuurhistorische aspecten

Bij een toelichting als onderhavige, dient gekeken te worden naar archeologische en cultuurhistorische aspecten welke eventueel aanwezig zijn op het betreffende perceel.

5.1. Archeologie

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ontwikkeling is het onderwerp van het Europese Verdrag van Valletta (Malta, 1992). Nederland heeft dit Verdrag ondertekend en geratificeerd. Bij toelichtingen als onderhavige, dient vanuit dit perspectief aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten.

De gemeente Lopik heeft in 2010 een Nota archeologiebeleid vastgesteld.⁹ Uit het bij deze nota behorende kaartmateriaal is af te leiden dat er niet eerder een archeologisch onderzoek uitgevoerd waarbij archeologische waarden aangetroffen zijn.

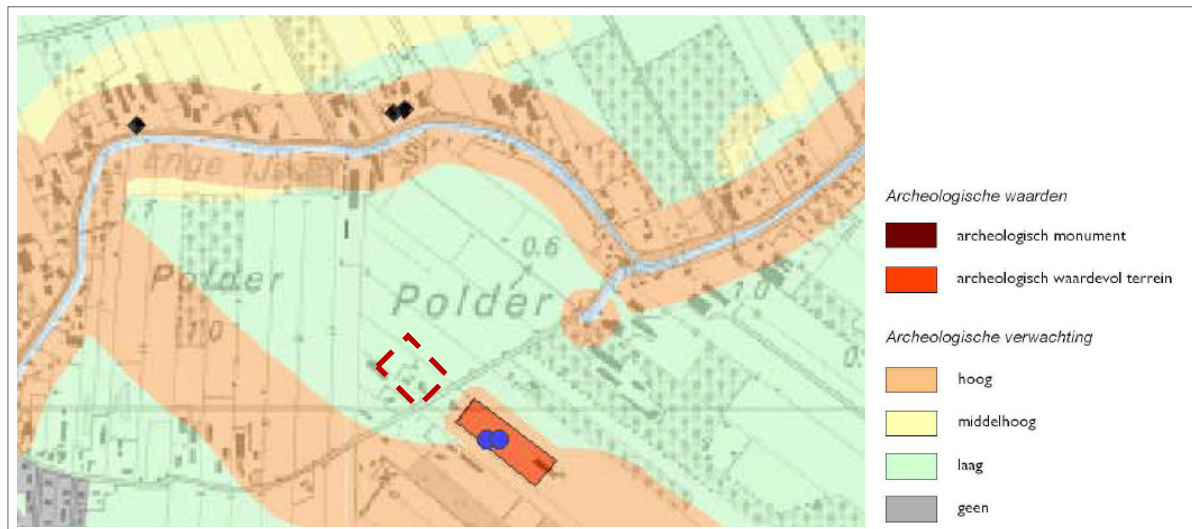


Figuur: archeologische inventarisatiekaart gemeente Lopik (Bron: nota archeologiebeleid)

Uit de volgende kaartuitsnede is af te lezen dat het plangebied een gebied betreft met een lage kans op archeologische sporen. Aan het onderhavige bestemmingsplangebied is dus een lage verwachtingswaarde ten aanzien van archeologische sporen toegekend. De kans op het aantreffen van geconserveerde resten op de onderhavige locatie is daarom zeer gering.

⁸ Brief Welstand en Monumenten Midden-Nederland. *Principe welstandsadvies*; LOP12-0118-E1.

⁹ Vestigia. *Archeologiebeleid Gemeente Lopik*, d.d. 2010



Figuur: archeologische verwachtingswaarden gemeente Lopik (Bron: nota archeologiebeleid)

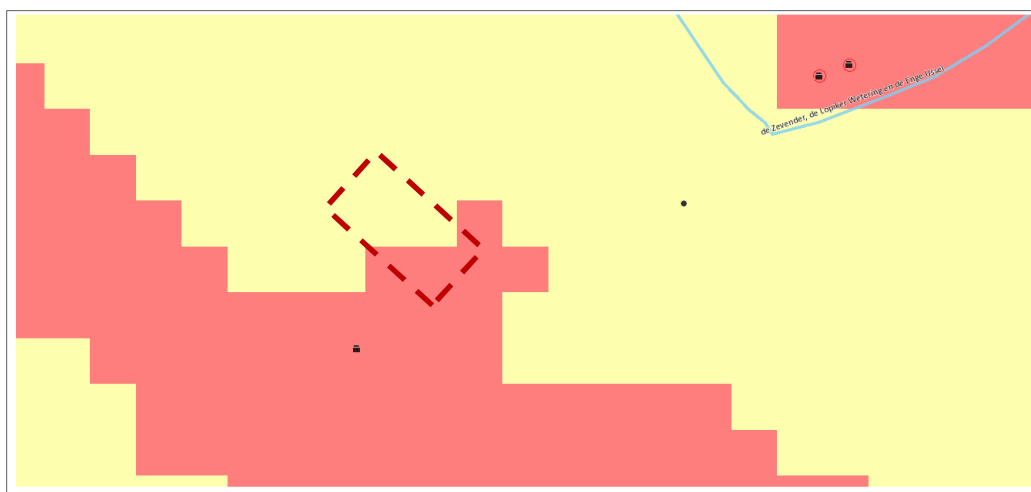
In de maatregelenkaart bij de archeologienota van de gemeente Lopik is het gebied aangewezen als categorie 5 gebied. In de nota is voor deze op een na laagste categorie opgenomen dat de verplichting tot vooronderzoek enkel van toepassing is op zeer grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen en m.e.r.-plichtige projecten. Dit is derhalve niet van toepassing op onderhavig project.

Bovendien is het conform deze archeologienota niet noodzakelijk voor deze categorie 5 gebieden een basisbescherming met vrijstellingsgrens op te nemen in het bestemmingsplan. Mede gelet op de omvang van het plangebied zijn grootschalige ontwikkelingen hier niet mogelijk en is verder afgezien van het opnemen van archeologische bescherming in de planregels. Dit sluit overigens aan bij het geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied waarin ook geen archeologische bescherming is opgenomen voor het plangebied.

Indien tijdens eventuele bouwwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten zouden worden aangetroffen, dan geldt op grond van de Monumentenwet 1988 een meldingsplicht. In de onderhavige situatie kan deze meldingsplicht als voldoende bescherming van eventuele archeologische waarden gelden.

5.2. Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Utrecht zijn een aantal cultuurhistorische elementen aangeduid. Zo is aangeduid tot welke landschapstype de gebieden behoren. Bovendien zijn op de kaart monumenten aangeduid. Op het onderhavige perceel staan geen monumenten.



Figuur: cultuurhistorische waardenkaart (Bron: Provincie Utrecht)

Bovendien raakt het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle lijnen of vlakken. Het aspect cultuurhistorie vormt dan ook geen belemmering ten aanzien van dit plan.

5.3. Conclusie

In relatie tot archeologie en cultuurhistorie zal er met betrekking tot onderhavig plan geen sprake zijn van aantasting van cultuurhistorische en archeologische waarden.

6. Verkeerskundige aspecten

In onderstaande alinea's worden de gevolgen van het plan voor de verkeerskundige aspecten verkeer en parkeren uiteengezet.

6.1. Verkeer

Het onderhavige plan ziet toe op de herbouw van een tweetal woningen. In de huidige situatie worden beide woningen separaat ontsloten op de Batuwseweg. Aangezien de te herbouwen woningen in de nieuwe situatie in de lengterichting op het perceel zullen worden gesitueerd zullen beiden woningen gebruik maken van één in/uitrit. Het betreft de bestaande in/uitrit ten westen van de huidige woonbebouwing. De met de rode lijn aangeduide ontsluiting zal niet meer worden aangewend voor verkeer van en naar de achterliggende woning.



Figuur: ontsluiting perceel op Batuwseweg (Bron: Google Earth - bewerkt)

Omdat het plan enkel een gewijzigde herbouw van bestaande woningen betreft zal het plan geen extra verkeersbewegingen met zich meebrengen. Het onderhavige plan heeft geen negatieve invloed op de verkeersintensiteit en de verkeerskundige situatie ter plaatse. De vermindering van uitritten draagt daarbij in de regel ook bij aan de verkeersveiligheid. Het aspect verkeer staat onderhavig bestemmingsplan dan ook niet in de weg.

6.2. Parkeren

In het ontwerpplan voor de Batuwseweg 45/45a is voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Dit is zichtbaar gemaakt in het ontwerpplan zoals afgebeeld in paragraaf 3.2 van deze toelichting.

Bij de eerste woning zal een drietal parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Eén parkeerplaats op het buitenterrein en twee parkeerplaatsen in of voor de bij de woning horende garage. De tweede woning beschikt over een tweetal parkeerplaatsen op het buitenterrein en een garage waar plaats is voor in ieder geval één voertuig. Bovendien is de toegang tot beide woningen dusdanig ingericht dat voldoende ruimte is voor meerder voertuigen. Hierdoor wordt voorkomen dat incidenteel op de openbare weg geparkeerd moet worden.

Gezien de parkeercapaciteit binnen het plan ruim voldoende is, levert het aspect parkeren geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan. Een verdere borging in de planvoorschriften is niet noodzakelijk.

6.3. Conclusie

Vanuit het oogpunt van verkeerskundige aspecten zijn er geen omstandigheden die zich verzetten tegen het onderhavige bestemmingsplan.

7. Natuur

De basis voor het natuurbeleid is de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De provincie Utrecht versterkt daarin de bestaande natuurgebieden en verbindt natuurgebieden door middel van ecologische verbindingzones. De provincie beschermt de EHS door middel van het 'Nee, tenzij'-principe: de provincie staat geen nieuwe functies toe, tenzij is aangetoond dat ze niet schadelijk zijn voor de natuur.



Figuur: Ecologische hoofdstructuur (Bron: EHS kaart provincie Utrecht)

Voor de bescherming van plant- en diersoorten is de Flora- en faunawet (2002) normstellend. Deze wet vormt tevens de implementatie van Europese en internationale verplichtingen. De Flora- en faunawet bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, hollen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen. Bij (de voorbereiding van) ruimtelijke ontwikkelingen moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van de plannen niet in de weg staat.

Uit de provinciale EHS kaart blijkt dat het perceel aan de Batuwseweg 45/45a niet tot de ecologische hoofdstructuur behoort. Bovenstaande figuur toont een uitsnede van de ecologische hoofdstructuur in de gemeente Lopik. Onderhavig perceel is indicatief zwart omcirkeld.

Bij de voorbereiding van ruimtelijke ontwikkelingen moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van de plannen niet in de weg staat. Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook op het moment van uitvoering van ruimtelijke plannen, de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Op het perceel bevinden zich geen vestigingsmogelijkheden voor beschermde flora en fauna. De aanwezige woonbebouwing is als zodanig in gebruik en de aanwezige bijgebouwen worden, voor zover niet dagelijks in gebruik, schoongemaakt, onderhouden e.d. waardoor vestiging van beschermde soorten zoals de huismus of bepaalde vleermuissoorten zeer onwaarschijnlijk is.

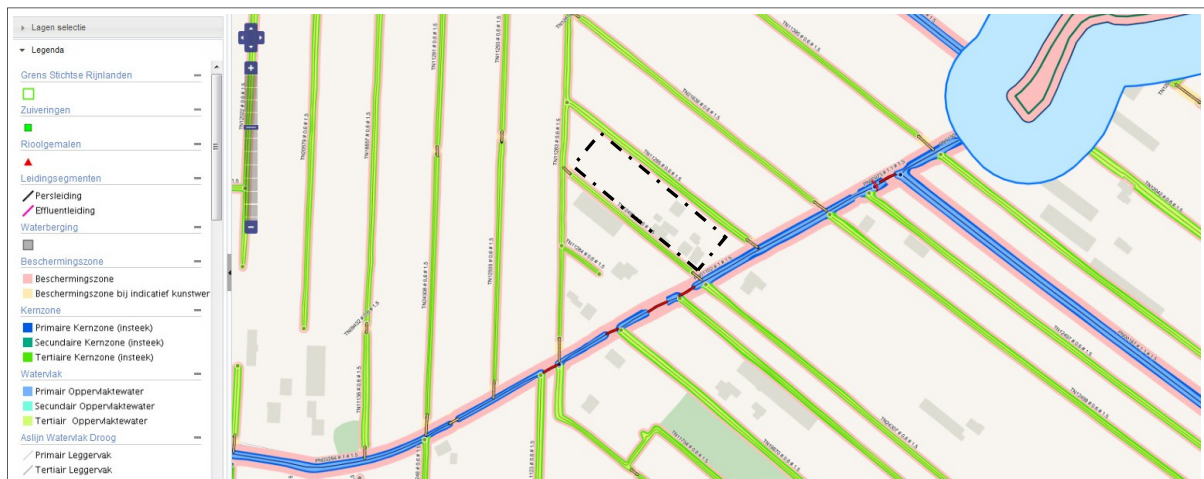
Dit geldt ook voor de onbebouwde gronden. Rondom de bestaande bebouwing zijn deze grotendeels verhard. Voor het overige gaat het hier om in cultuur gebrachte gronden. Er worden evenmin watergangen gedempt.

De locatie is verder op relatief grote afstand van beschermde natuurgebieden gelegen. Geconcludeerd kan worden dat er geen aanleiding is om verder onderzoek uit te voeren ten aanzien van ecologie. Bij sloop van de bebouwing en de herinrichting dient te allen tijde rekening te worden gehouden met de zorgplicht vanuit de Flora- en Fauna wetgeving.

8. Water

Het hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is verantwoordelijk voor schoon oppervlaktewater, veilige dijken en het waterpeil in het gebied. In het kader van het vooroverleg is het plan voorgelegd aan het hoogheemraadschap waarop een aantal aspecten zijn aangegeven die van belang zijn voor dit bestemmingsplan.

In onderstaande afbeelding is het perceel aan de Batuwseweg 45 en 45a zwart omlijnd. Zoals uit de afbeelding af te leiden is het perceel begrensd door primaire (blauwe arcering) en tertiaire (groene arcering) kernzones. De primaire kernzone is aangeduid als beschermingszone. Onderhavig plan heeft geen gevolgen voor gronden in deze beschermingszone omdat verschuiving van de ontwikkelingsmogelijkheden slechts elders op het perceel plaatsvinden.



Figuur: beheerzones Hoogheemraadschap (Bron: informatiesysteem hoogheemraadschap)

8.1. "Water voorop!" Waterbeheerplan 2010-2015

Het waterbeheerplan van het Hoogheemraadschap beschrijft in hoofdlijnen de belangrijkste doelen en maatregelen die het waterschap de komende zes jaar wil bereiken en uitvoeren. In het plan staat hoe Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden zorgt voor een duurzaam, schoon en veilig watersysteem.

In het waterbeheerplan zijn onder andere de maatregelen voor de KRW vastgelegd. Voor de maatregelen geldt een resultaatsverplichting voor eind 2015. De doelen die aan deze maatregelen ten grondslag liggen zijn vastgelegd in het Waterplan van de Provincie Utrecht.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt het principe van Duurzaam waterbeheer. Het uitgangspunt voor de planontwikkeling is dat het gebied hydrologisch neutraal moet worden ontwikkeld met als doel dat de planontwikkeling geen gevolgen heeft voor het grond- en oppervlaktewater en de waterkwaliteit. Daarmee wordt geborgd dat de ontwikkeling van het gebied met betrekking tot waterspecten duurzaam is.

8.2. Waterstructuurvisie (Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, 2002)

Water speelt een steeds grotere rol in onze samenleving. Functies zijn afhankelijk van de

beschikbaarheid van water. Daarnaast verandert het klimaat. Daarom heeft water in de toekomst meer ruimte nodig. In de Waterstructuurvisie presenteert het waterschap zijn integrale visie op een duurzaam waterbeheer op de lange termijn. Doelen hierbij zijn:

- het gewenste veiligheidsniveau tegen overstroming en wateroverlast is gegarandeerd;
- er is sprake van een goede waterkwaliteit;
- de ecohydrologische variatie binnen het plangebied is hersteld;
- de bodemdaling is verminderd of zo mogelijk stopgezet;
- er zijn goede gebruiksmogelijkheden van het plangebied voor verschillende maatschappelijke functies; er is voldoende water van voldoende kwaliteit beschikbaar om dit mogelijk te maken;
- de landschappelijke betekenis van water is behouden of versterkt.

In de structuurvisie zijn gebiedsspecifieke doelstellingen en maatregelen gedefinieerd. Ook staat het streefbeeld voor 2050 beschreven, gebaseerd op de volgende principes:

- Vasthouden, bergen, afvoeren;
- Voorkomen, scheiden of schoon maken van vuilemissies;
- Vergroten zelfvoorzienendheid en duurzame inrichting;
- Grondwater als ordenend principe.

Het streefbeeld kan niet los worden gezien van het toekomstige grondgebruik binnen het beheergebied van het Hoogheemraadschap. Enerzijds vraagt het streefbeeld op een aantal plaatsen om meer ruimte voor water.

Anderzijds kan het streefbeeld alleen worden bereikt indien het grondgebruik meer op de waterdoelstellingen wordt afgestemd. Voor de drie belangrijkste functies - wonen/werken, landbouw en natuur - is daarom in kaart gebracht of en hoe deze functies passen bij een duurzaam waterbeheer. Dit is in combinatie met het streefbeeld vertaald naar een visie op het toekomstig gewenste grondgebruik in het werkgebied van het waterschap.

8.3. Ruimtelijke ontwikkelingen

Elke ruimtelijke ontwikkeling kan invloed hebben op water. Niet alleen bouwen nabij of op een waterkering, maar ook een toename van verhard oppervlak. Een ruimtelijke ontwikkeling moet minimaal voldoen aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan. In het kader van een watertoetsproces moeten de gemeente en het waterschap zoeken naar kansen om het watersysteem te verbeteren en duurzaam in te richten. Voor elke toename van verharding van meer dan 500 m² in stedelijk gebied en 1000 m² in landelijk gebied is een Watervergunning nodig.

8.4. Water in het plangebied

Op het oostelijke deel van het perceel zal een scheiding tussen beide woningen worden aangebracht door middel van een waterpartij. Deze waterpartij zal worden aangesloten op de watergang ten oosten van het perceel. In paragraaf 3.2 van deze toelichting is de situering van deze waterpartij gevisualiseerd in het ontwerpplan. Het betreft hier zogenaamd tertair oppervlaktewater. De aanwonende eigenaren zijn verantwoordelijk voor het onderhoud van dit oppervlaktewater.

Wat betreft verharding geldt de stelregel dat als er een toename van verhard oppervlak is die de grens van 1.000m² overschrijdt, dit gecompenseerd dient te worden. Daarbij wordt de regel gehanteerd dat er nieuw oppervlaktewater moet worden aangelegd ter grootte van circa 15 procent van de toename van het verharde oppervlak. Het afstromend regenwater van het verhard terrein mag niet rechtstreeks worden afgevoerd naar het oppervlaktewater, vanwege de hiermee samenhangende piekbelasting en/of bij mogelijke verontreiniging. Afhankelijk van de bestaande situatie dient te worden gekeken naar mogelijkheden om het water te zuiveren of vertraagd af te voeren.

Ten slotte is het peilbeheer van belang. Uitgangspunt is dat de bestaande bouw- en waterpeilen gehandhaafd dienen te worden. De belangrijkste voorwaarde ten aanzien van de hiervoor beschreven

wateraspecten is het handhaven van de bestaande situatie. Dit betekent dat er geen verslechtering van de waterhuishouding mag optreden als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan.

In de huidige situatie is sprake van bebouwing en terreinverharding. Het onderhavige plan zorgt niet voor een toename van het verhard oppervlak met meer dan 1.000 m² ten opzichte van de huidige situatie. Zo wordt in totaal circa 520 m² aan bijgebouwen geamoveerd. Hiervoor zal slechts 255 m² aan bijgebouwen worden teruggebouwd.

Ten aanzien van de te herbouwen woonhuizen vindt slechts een beperkte toename van het ruimtebeslag plaats. Dit wordt echter gecompenseerd door de afname van het aantal m² aan bijgebouwen, namelijk 265 m². De nieuwe woningen zullen circa 500 m² in beslag nemen. De te amoveren woningen beslaan circa 300 m²

Samenvattend:

	Bestaand	Nieuw
Bijgebouwen	520 m ²	255 m ²
Woningen	300 m ²	500 m ² +/-
Totaal	720 m²	755 m²

De terreinverharding zal per saldo afnemen. Waar de oprit ten westen van de woningen zal worden verbreed en doorgetrokken, wordt de terreinverharding op het oostelijke perceeldeel verwijderd. Het hemelwater afkomstig van de terreinverharding zal niet op de riolering geloosd worden maar infiltreren in de bodem. De verharding wordt bij voorkeur uitgevoerd in half open verharding.

Voor het hemelwater, afkomstig van de nieuw te bouwen woningen geldt dat qua dakbedekking en afwatering gebruik gemaakt zal worden van daarvoor goedgekeurde niet uitlogende materialen zodat geen diffuse verontreiniging zal optreden.

Als gevolg van onderhavig bestemmingsplan verandert er niets aan de hoogteligging van het perceel en het huidige bouwpeil zal gehandhaafd blijven. Dit in overeenstemming met het uitgangspunt van het hoogheemraadschap. Wel zal er, met name vanuit een oogpunt van landschappelijke inpassing, extra oppervlaktewater worden gerealiseerd. Dit oppervlakte is aangesloten op de watergangen van het poldersysteem, zodat dit ook een opvang- en retentiefunctie zal kunnen vervullen.

Geconcludeerd kan worden dat er ten aanzien van het aspect water geen zaken zijn die zich verzetten tegen dit bestemmingsplan.

9. Milieu

In dit hoofdstuk komen enkele milieuaspecten aan de orde, welke tevens aandacht behoeven in een bestemmingsplantoelichting.

9.1. Bodem

Verontreiniging in de bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Het is daarom belangrijk bij dergelijke ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit in overweging te nemen. De aanvaardbaarheid van verontreiniging wordt bepaald in de Wet bodembescherming (Wbb), het Besluit bodemkwaliteit en de Woningwet.

Voor de locatie aan Batuwseweg 45 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ¹⁰. De rapportage is bijgevoegd in bijlage 2.

¹⁰ LAWIJN Milieu-advies. *Verkendend bodemonderzoek Batuwseweg 45 te Lopikerkapel. Rapportnr. 13.1636-A1*, d.d. februari 2013

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 die de totstandkoming van dit plan belemmeren.

Indien bij de herinrichting van de locatie grond of verhardingsmateriaal zal vrijkomen, dient er rekening mee te worden gehouden dat hiervoor beperkte hergebruikmogelijkheden bestaan. De toepassingsmogelijkheden voor dit materiaal op een andere locatie dienen te worden bepaald aan de hand van de voorwaarden van het Besluit bodemkwaliteit en/of de Bodemfunctieklassieke kaart van de gemeente Lopik.

9.2. Geluid

9.2.1. Wegverkeerslawaaai

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) betreft wonen een geluidgevoelige bestemming. Daarom is toetsing aan de normen uit deze wetgeving noodzakelijk.

Van belang voor de beoordeling van wegverkeerslawaaai is de Batuwseweg maatgevend. Het betreft een weg die enkel wordt gebruikt voor perceelssluiting voor de aan deze weg gelegen woningen. De locatie bevindt zich bijna aan het einde van de Batuwseweg waardoor de verkeersbelasting hoe dan ook laag is.

Bovendien kan gesteld worden dat gezien de ligging van de bestaande woningen enkel een verbetering optreedt ten aanzien van het aspect wegverkeerslawaaai. Beide woningen zullen verder van de Batuwseweg worden herbouwd dan thans het geval is. Hierdoor zal de toch al zeer geringe geluidsbelasting op de woningen verder afnemen.

Gezien het bovenstaande luidt de conclusie dat er vanuit het aspect wegverkeerslawaaai geen belemmeringen zijn voor de realisering van dit plan.

9.2.2. Industrielawaai

Eén van de hinderaspecten die kan worden veroorzaakt door bedrijvigheid in de directe omgeving is Industrielawaai. Situaties waarbij geluidgevoelige functies en bedrijvigheid in de directe omgeving samenkomen, moeten worden beoordeeld.

Het nieuwe bestemmingsplan ziet toe op een verschuiving van de woonbestemming. De afstand van de woonbestemming tot de dichtstbijzijnde bedrijfsbestemming bedraagt meer dan 50 meter. Het betreft een aannemersbedrijf aan de Batuwseweg 44. Door de verschuiving van de woonbestemming in noordelijke richting neemt de afstand tot dit bedrijf toe. Gelet hierop zal ook op de nieuwe locatie aan de geluidgrenswaarden worden voldaan en komt de ontwikkeling niet ten laste van de bedrijfsactiviteiten van dit bedrijf.

Bestaande bedrijvigheid zal door dit bestemmingsplan geen nadelige gevolgen ondervinden ten opzichte van de vigerende planologische situatie. Bovendien zullen de te herbouwen woningen geen hinder ondervinden van omliggende bedrijvigheid.

9.2.3. Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er met betrekking tot het onderhavige plan, voor wat betreft de aspecten wegverkeerslawaaai en Industrielawaai geen belemmering zijn. Met andere vormen van geluidhinder hoeft geen rekening te worden gehouden op onderhavige locatie.

9.3. Geurhinder

Objecten waar gedurende de dag een of meer mensen verblijven worden in de Wet geurhinder en veehouderij aangewezen als geurgevoelige objecten categorie I. Het kan hierbij ook gaan om bedrijfsgebouwen. Buiten bebouwde kom geldt daarbij dat de geurbelasting niet meer mag bedragen dan 8 odour units per kubieke meter lucht (artikel 3.115 Activiteitenbesluit).

Artikel 3.117 van het Activiteitenbesluit heeft betrekking op dieren waarvoor geen geuremissiefactor is aangeduid. De minimale afstand bedraagt daarbij 50 meter voor objecten buiten de bebouwde kom.

Op grond van artikel 3.118 Activiteitenbesluit blijft de mogelijkheid in stand van gemeentelijk geurbeleid. Door de gemeente Lopik is geurbeleid vastgesteld waarin voor geurhinder aansluiting is gezocht bij de regeling welke in het Besluit landbouw was opgenomen. Dit ook omdat veel bedrijven binnen de gemeente onder het Besluit landbouw vielen. Meer bepaald is in dit beleid vastgelegd dat de aan te houden afstanden van 100 meter tot de bebouwde kom en 50 meter tot woningen in het buitengebied mag worden gehalveerd voor bedrijven met minder dan 200 stuks melkrundvee (en 140 stuks jongvee) en/of 50 overige dieren.

In de directe omgeving van de Batuwseweg zijn geen agrarische bedrijven meer gevestigd. Er kan dan ook geconcludeerd worden dat het aspect geurhinder geen belemmering vormt voor de totstandkoming van onderhavige bestemmingsplan.

9.4. Luchtkwaliteit

Buiten de aanwezige weg zijn er in de directe omgeving van het plangebied geen activiteiten welke de kwaliteit van de buitenlucht als beschreven in de titel 5.2 en bijlage 2 van de Wet milieubeheer significant beïnvloeden.

Gelet op de niet significante effecten op de verkeersbelasting zijn vanwege de onderhavige bestemmingsplanherziening geen negatieve effecten voor de lokale luchtkwaliteit te verwachten. Derhalve is het dan ook niet noodzakelijk dat er verder onderzoek wordt gedaan naar de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

9.5. Veiligheid en risico's

9.5.1. Algemeen

Doel van het externe veiligheidsbeleid is om de kans op overlijden van mensen in de omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen vrijkomen, binnen aanvaardbare grenzen te houden. Deze risicobenadering kent een tweetal begrippen om het risiconiveau weer te geven, het plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is een maat voor het overlijdensrisico op een bepaalde plaats. Bij het plaatsgebonden risico gaat het om de kans per jaar dat een gemiddelde persoon op een bepaalde geografische plaats in de omgeving van een transportroute of industriële risicobron overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen op deze transportroute, er van uitgaande dat die persoon onbeschermd en permanent op die plaats aanwezig is. Anders gezegd, het plaatsgebonden risico is een rekenkundig begrip. Het plaatsgebonden risico kan worden weergegeven door een lijn op een kaart die de punten met een gelijk risico met elkaar verbindt (zogeneten risicocontour). Dergelijke contouren zijn van belang bij de beoordeling of een risicovolle activiteit of een risicovolle bestemming op een bepaalde plaats kan worden toegelaten. Voor het plaatsgebonden risico is door de rijksoverheid voor nieuwe situaties een grenswaarde vastgesteld van 10^{-6} per jaar.

Het groepsrisico drukt de kans uit per jaar dat een groep mensen van minimale omvang overlijdt als direct gevolg van één ongeval op de transportroute waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Het groepsrisico is te beschouwen als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een incident. Dit risico laat zich niet in de vorm van een risicocontour op een kaart weergeven, maar kan wel worden vertaald in een dichtheid van personen per hectare.

Hoe meer personen per hectare in het schadegebied van een hier bedoeld ongeval aanwezig zijn, hoe groter het aantal (potentiële) slachtoffers is. Het groepsrisico is in tegenstelling tot het plaatsgebonden risico een oriënterende waarde.

9.5.2. Risicobronnen

Uit raadpleging van de risicokaart is gebleken dat zich in de nabijheid van de planlocatie geen risicobronnen bevinden.



Figuur: risicokaart omgeving Batuwseweg (Bron: Website Risicokaart)

9.5.3. Risico van gevaarlijk transport over water

Voor onderhavig plan is de risicokaart en de 'Risicoatlas voor vervoer gevaarlijke stoffen over water' van Rijkswaterstaat geraadpleegd. Hieruit volgt dat er voor onderhavig bestemmingsplan geen rekening gehouden behoeft te worden met een plaatsgebonden risicocontour.

9.5.4. Conclusie externe veiligheid

Op grond van het bovenstaande geldt dat het aspect externe veiligheid de beoogde ontwikkeling niet in de weg staat.

9.6. Algehele conclusie milieu

Ten aanzien van milieu, zoals in dit hoofdstuk behandeld, zijn geen aspecten naar voren gekomen die onderhavige bestemmingsplanherziening belemmeren.

10. Economische uitvoerbaarheid

10.1. Algemeen

Het onderhavige plan betreft een locatiewijziging van de woonbestemming aan de Batuwseweg 45 en 45a. De wijzigingen die betrokken worden in de ruimtelijke procedure zijn van toepassing op gronden van de initiatiefnemer. De uitvoering komt dan ook niet ten laste van de publieke middelen. Vanuit dit oogpunt bezien wordt het plan economisch uitvoerbaar geacht.

10.2. Planschade

Een ander aspect dat in het kader van de economische uitvoerbaarheid dient te worden beoordeeld, is de vraag of er aanleiding bestaat voor omwonenden om vergoeding te vragen van schade die volgens artikel 6.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) niet voor hun rekening dient te blijven. Bij de beoordeling van verzoeken om schadevergoeding ex artikel 6.1 Wro is het van belang om te bezien of er sprake is van een wijziging van een planologisch regime, waardoor een belanghebbende in een nadeliger positie is komen te verkeren, ten gevolge waarvan hij schade lijdt of zal lijden.

Plannen die zullen worden gerealiseerd door toepassing te geven aan artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening moeten worden vergeleken met het thans geldende planologische regime. Niet de feitelijke situatie is daarbij van belang, maar wat op grond van het geldende bestemmingsplan maximaal kan worden gerealiseerd, ongeacht de vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden of dat verwezenlijking voor de hand heeft gelegen, bijvoorbeeld gezien privaatrechtelijke verhoudingen. Zo er sprake is van nadelige planologische mutatie, dan kan de daaruit mogelijk voortvloeiende schade per peildatum, in casu het moment van het in werking treden van de vergunning, worden vastgesteld. Aansluitend moet worden beoordeeld of de schade redelijkerwijs geheel of gedeeltelijk ten laste van eventuele aanvragers om planschadevergoeding behoort te blijven.

Eventuele planschade voortvloeiend uit de realisering van onderhavig plan, is door middel van het sluiten van een overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer van het plan afgedekt.

11. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

11.1. Juridisch kader

Tot een toelichting als de onderhavige behoort eveneens een paragraaf waarin het gekozen juridische kader uiteen wordt gezet.

Aangezien de gronden behorende bij Batuwseweg 41, 43, 45 en 45a in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' in één bestemmingsvlak zijn opgenomen heeft onderhavig bestemmingsplan betrekking op dit gehele bestemmingsvlak. In het geldende bestemmingsplan zijn geen bepalingen opgenomen over de positionering van de woningen. Enkel is voor de locatie van de huidige woningen aan de Batuwseweg 45 en 45a bepaald dat hier woningen in aaneengesloten bebouwing moeten worden opgericht, maar voor de andere woningen is niet bepaald dat er per bouwperceel maximaal 1 woning wordt toegelaten.

In onderhavig plan is ervoor gekozen om de huidige positie van de woningen te consolideren en tegelijkertijd voor de beide nieuw te bouwen woningen specifieke bouwvlakken op te nemen. Aangezien geen enkele beperking beoogt wordt ten aanzien van de woningen Batuwseweg nummer 41 en 43 is in de planregels opgenomen dat de bestaande, niet wederrechtelijke situatie als zodanig wordt bestemd.

In onderhavig bestemmingsplan zal een deel van de reeds voor "wonen" bestemde gronden worden voorzien van de aanduiding "tuin". Op deze wijze wordt uitgesloten dat op deze gronden (vergunningvrij) bijgebouwen worden gerealiseerd en kan door de ervenconsulent geadviseerde concentratie van de bebouwing worden verwezenlijkt. Deze bebouwingsopzet sluit ook beter aan bij de bestaande bebouwing, de openheid van de omgeving en het bestaande verkavelingspatroon.

Het in het kader van watercompensatie te realiseren oppervlaktewater wordt tezamen met het bestaande oppervlaktewater als zodanig bestemd. De voorwaarde om te voorzien in oppervlaktewater als onderdeel van de landschappelijke inpassing is op adequate wijze in de planregels verankerd.

Naast de positionering van beide woningen en bijgebouwen is in dit plan voorzien in een maximale inhoud van 750 m³ per woning. Bovendien wordt een kwaliteitswinst behaald door nieuwbouw van bijgebouwen te koppelen aan de sloop van bestaande (voormalige agrarische) bebouwing en bijgebouwen. Het bestaande oppervlak aan bijgebouwen zal op deze wijze worden gereduceerd met

265 m². Hierbij is aansluiting gevonden bij de saneringsregeling uit het bestemmingsplan “Landelijk Gebied”.

11.2. Zienswijzen

Het bestemmingsplan heeft als ontwerp ter inzage gelegen van <...> tot en met <...>. Er zijn <geen> zienswijzen ingediend.

11.3. Overleg met instanties

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient overleg plaats te vinden met organisaties en instanties die mogelijk een ruimtelijk belang hebben in of bij het plangebied. Het plan is voor vooroverleg c.q. ter beoordeling toegezonden aan Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden. Bovendien heeft er in een vroeg stadium overleg plaatsgevonden tussen de opdrachtgever en de gemeente Lopik.

12. Conclusie

Het plan wordt economisch en maatschappelijk uitvoerbaar geacht. Gesteld kan worden dat het plan ruimtelijk goed inpasbaar is, een ruimtelijke kwaliteitswinst levert en op de beoordeelde aspecten voldoet aan de beleidsmatige en wettelijke kaders. Er zijn dan ook geen aspecten die zich verzetten tegen het onderhavige bestemmingsplan.

Bijlagen

1. Welstand en Monumenten Midden Nederland. *Erfransformatie Batuwseweg 45-45a*, d.d. 02-2012
2. LAWIJN Milieu-advies. *Verkennd bodemonderzoek Batuwseweg 45 te Lopijkerkapel. Rapportnr.: 13.1636-A1*, d.d. februari 2013
3. Brief Welstand en monumenten Midden-Nederland. *Principe welstandsadvies*, d.d. 03-01-2013