



**Ruimtelijke onderbouwing
Benedeneind NZ 408**

Gemeente Lopik

Benedeneind NZ 408

Gegevens over het plan:

Plannaam: Benedeneind NZ 408
Identificatienummer: NL.IMRO.0331.01BenedenNZ408-OB01
Status: Ontwerp
Datum: mei 2014

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever: Stichting Abrona
Contactpersoon opdrachtgever: J. ten Haaf
Betrokken gemeente: Lopik
Behandelend ambtenaar: J. Broeke
Projectleider Buro SRO: E. Mekelenkamp
Projectnummer Buro SRO: 18.40.02

Gegevens Buro SRO:

Vestiging Arnhem

Bezoekadres: Sweerts de Landasstraat 50
6814 DG te Arnhem
Telefoon: 026 – 35 23 125
e-mail algemeen: arnhem@buro-sro.nl

www.Buro-SRO.nl



Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Het initiatief	8
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	9
Hoofdstuk 3 Beleidskader	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 Gemeentelijk beleid	15
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid	16
4.1 Milieu	16
4.2 Water	18
4.3 Verkeer	19
4.4 Ecologie	19
4.5 Cultuurhistorie en archeologie	21
4.6 Economische uitvoerbaarheid	23
Hoofdstuk 5 Procedure	24

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De Stichting Abrona, hierna initiatiefnemer, is voornemens om een onderdeel van haar huidige zorgboerderij (voormalig bezoekerscentrum) commercieel te laten exploiteren door een horecaondernemer (Más Mik). Het initiatief is strijdig met het geldende bestemmingsplan. Omdat het echter past op de locatie en gewenst is, wordt medewerking verleend aan dit initiatief. Om medewerking te kunnen verlenen is een uitgebreide omgevingsvergunning benodigd. Via voorliggend document wordt gemotiveerd waarom medewerking wordt verleend en waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het bebouwingslint Benedeneind, ten westen van het dorpscentrum van Benschop. Onderstaande afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



bron: bingmaps.com

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid en de relevante wetgeving opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. Tot slot bevat hoofdstuk 5 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van de inspraak en overlegmomenten zijn opgenomen.

Hoofdstuk 2 Het initiatief

In dit hoofdstuk komt het initiatief aan bod. Daartoe wordt eerst inzicht gegeven in de huidige functie(s) en bebouwing in het plangebied. Daarbij wordt mede de relatie met de omgeving betrokken. Daarna wordt ingezoomd op het beoogde initiatief.

2.1 Huidige situatie

Aan het Benedeneind Noordzijde 408 te Benschop, ligt Boerderij De Haan. Deze monumentale boerderij is in 2004 door de stichting Abrona overgenomen van familie De Haan. Abrona heeft hier, met medewerking van de Provincie Utrecht en de gemeente Lopik, onder andere appartementen gerealiseerd voor mensen met een verstandelijke beperking die in en rond de boerderij wonen en werken.

Op het terrein van Boerderij De Haan bevindt zich, behalve een theehuis, ook het Bezoekerscentrum De Utrechtse Waarden. Het Bezoekerscentrum is een gratis toegankelijk interactief centrum waar zorg, cultuur & landschap en historie bij elkaar komen. Er worden onder andere lezingen en exposities gehouden over bijvoorbeeld het landschap van de Lopikerwaard, de omringende natuur en de historie van het boerenleven. Het bezoekerscentrum fungeert als knooppunt in diverse wandel- en fietstochten door het gebied. Bezoekers zijn onder andere schoolklassen en gezinnen met kinderen. Onder professionele begeleiding van Abrona verrichten ook haar cliënten hier diverse werkzaamheden. Ook wordt het centrum verhuurd als vergaderruimte voor maximaal 35 personen.

Momenteel werken er dagelijks circa 26 cliënten op Boerderij De Haan. Ten behoeve van deze zorgboerderij heeft het perceel een maatschappelijke bestemming.

Op het betreffende perceel bevinden zich diverse gebouwen, te weten het oorspronkelijke (monumentale) hoofdgebouw van de boerderij, enkele oude bijgebouwen waarin onder andere een theehuis is ondergebracht, en achter op het erf een recent opgericht bijgebouw waarin thans het bezoekerscentrum is gevestigd.



foto's 1 & 2: het monumentale hoofdgebouw met daarachter diverse bijgebouwen



foto 3: wandelroutenwerk in de omgeving

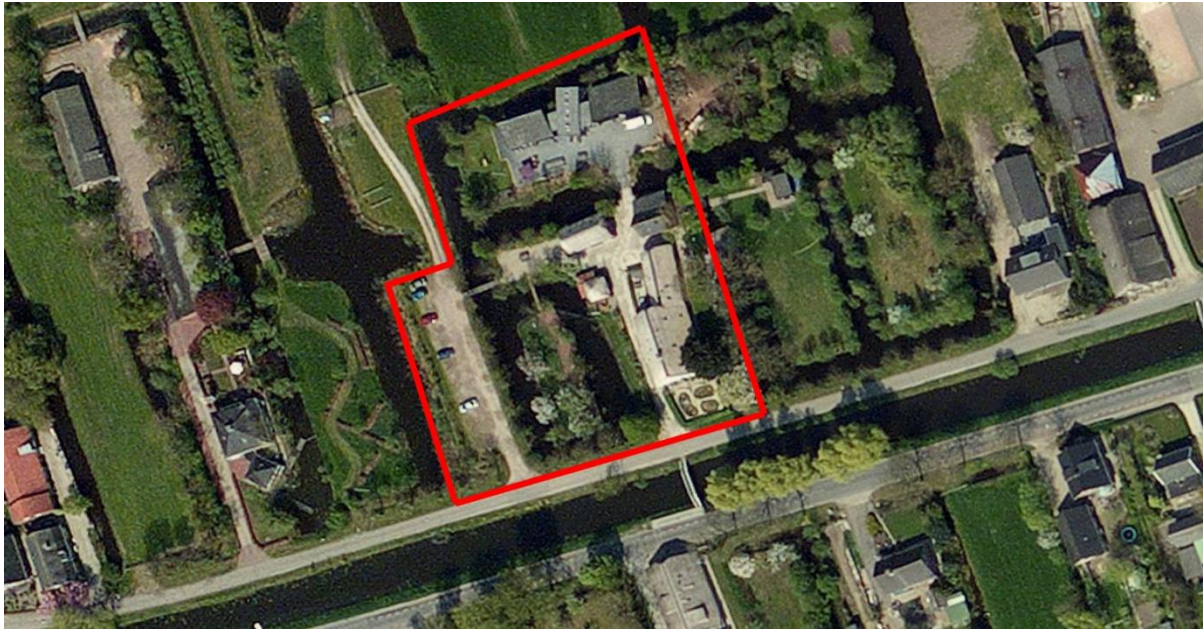


foto's 4 & 5: voormalig Bezoekerscentrum De Utrechtse Waarden op het achtererf



foto 6: groepsactiviteit met cliënten

Het plangebied ligt aan Benedeneind Noordzijde 408. Onderstaande afbeelding geeft dit globaal aan.



bron: bingmaps.com

2.2 Toekomstige situatie

Initiatief

Abrona zoekt verbinding met organisaties in het kader van Maatschappelijke ondersteuning. Bij voorkeur zo dicht mogelijk bij de woonplek van de cliënt met als doel het stimuleren van het ontwikkelen van een sociaal netwerk dichtbij en het beperken van vervoersbewegingen. De focus is gericht op talentontwikkeling, waardoor zelfredzaamheid van mensen toeneemt en mogelijkheden ontstaan voor activering, maatschappelijke- en economische participatie. Daarnaast heeft Abrona niet de middelen om een bruisende leer- werkplek te maken van het voormalig bezoekerscentrum op het terrein van Boerderij de Haan. Daarom heeft Abrona gezocht naar een ondernemer, die:

- Zorgt voor betere benutting van het vastgoed;
- Zorgt voor meer bedrijvigheid op het terrein, waardoor de cliënten woonachtig op het terrein, meer in de samenleving komen te staan;
- Zorgt voor meer mogelijkheden met betrekking tot leer- en werkplekken voor mensen met een ondersteuningsvraag.

Abrona heeft een nieuwe ondernemer gevonden in de vorm van Más Mik. Más Mik heeft een duidelijke visie op sociaal ondernemen en de cliënten van Abrona hebben een belangrijke rol in de bedrijfsvoering. Más Mik gaat de ruimte in het voormalig bezoekerscentrum exploiteren. Het doel is een breed horeca-concept, gericht op diverse doelgroepen. Hierbij kan gedacht worden aan onder andere cursussen, workshops, kinderfeestjes, proeverijen en vergaderingen. Het is de bedoeling dat het pand van het voormalig bezoekerscentrum een vernieuwende, bruisende plek wordt. De ligging van Boerderij de Haan is geschikt voor de beoogde horecafunctie en ligt te midden van wandel-, fiets- en kanoroutes.

Activiteiten

In bijgevoegd overzicht staan de door Más Mik geplande activiteiten. Per activiteit staat aangegeven of het een reeds bestaande activiteit of een nieuwe activiteit is.

vergaderingen (met of zonder lunch/diner)	voormalig bezoekerscentrum	bestaat al
kookworkshop	voormalig bezoekerscentrum	nieuw
kinderfeestjes	voormalig bezoekerscentrum	nieuw
kookclub	voormalig bezoekerscentrum	nieuw
kookcursus	voormalig bezoekerscentrum	nieuw
proeverijen	voormalig bezoekerscentrum	nieuw
kantoor más mik/uitwijk vergaderingen/in later stadium informatiepunt bezoekers	hooiberg	bestaat al

zomermaanden mei t/m aug

terras tijdens weekend	terras voor voormalig bezoekerscentrum	nieuw
BBQ	terras voor voormalig bezoekerscentrum	bestaat al
feesten te boeken door particulieren	voormalig bezoekerscentrum of terras	bestaat al
thema middagen/avonden op inschrijving	voormalig bezoekerscentrum of terras	nieuw

Overzicht geplande en bestaande activiteiten

Aanvullend op het overzicht het volgende:

- Voor de barbecues geldt dat deze op incidentele basis eerder hebben plaatsgevonden. Het is nu het plan om deze in de maanden mei tot en met september, afhankelijk van het weer, gemiddeld 2 keer per maand te organiseren, waar particulieren op inschrijving aan mee kunnen doen.

Voor wat betreft het aspect feesten geldt dat er meerdere recepties/feesten/gegeven zijn op de locatie (in samenwerking met Groene Hartslag). De huidige kantine van het voormalig bezoekerscentrum wordt verbouwd tot professionele horeca keuken. Daarnaast wordt de keuken dusdanig ingedeeld dat het hier goed mogelijk zal zijn om met grotere groepen te koken. Naast de nieuwe keuken zal op het bestaand verhard terrein een terras worden gecreëerd. Naast het terras kan ook de boomgaard worden benut voor de activiteiten. Belangrijk hierbij is dat er geen extra verharding wordt gerealiseerd. De boomgaard zal benut worden voor een enkele staande receptie en kleine groepen die hier hun lunch kunnen nuttigen. Het meubilair zal dan los in de boomgaard worden gezet (bijvoorbeeld een picknickbank) en er worden geen permanente voorzieningen aangebracht. Door Abrona werden ook al incidenteel high tea's, kinderfeestjes en vergaderingen in de buitenlucht georganiseerd. De activiteiten in de boomgaard zijn weersafhankelijk en worden daarom slechts incidenteel georganiseerd.

Capaciteit en frequentie

Hoewel er sprake is van meerdere nieuwe activiteiten en het totaal aantal bezoekers bij Boerderij de Haan natuurlijk wel zal toenemen, is het niet zo dat de Más Mik als bedrijf zich richt op de massa en op massale bijeenkomsten. Gezien de intensieve samenwerking met Abrona, is het belangrijk dat de activiteiten kleinschalig blijven en geen overlast opleveren voor de in de boerderij wonende cliënten. Daarom worden er onderling hierover afspraken gemaakt. Hiermee is de kleinschaligheid van de activiteiten gewaarborgd. Het aantal gasten dat maximaal aanwezig mag zijn in de betreffende ruimte (volgens de normen van de brandweer) is 35. Meer dan dit aantal wil Más Mik niet ontvangen in de ruimte. Indien het meer dan dit aantal personen zou betreffen in de lente en zomermaanden dan zal er een tent vóór de locatie worden geplaatst zodat de gasten wel droog kunnen blijven in geval van regen en/of storm. In de wintermaanden is het ontvangen van meer gasten zodoende niet mogelijk. Het is de bedoeling dat er niet meer dan 1 feest per maand gemiddeld zal plaatsvinden. Dit komt neer op maximaal 12 feesten per jaar. Indien dit in de wintermaanden plaatsvindt is de capaciteit beperkt tot maximaal 35 personen. In de zomermaanden kan de tent worden opgezet voor receptie/diner als het te koud is dit buiten te laten plaatsvinden. Daarbij wordt uitgegaan van een maximum van 100 personen. Más Mik richt zich op kleinere groepen in de marketing activiteiten, dus 100 personen zal eerder

uitzondering dan regel zijn. Vóór het aannemen van een dergelijke partij zal duidelijk overleg plaatsvinden met de partij die het feest wil geven over de eindtijd waar de gasten zich aan dienen te houden.

Parkeren

Dit maximaal aantal gasten is ook belang voor het aantal verkeersbewegingen en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Het bestaande parkeerterrein aan de westzijde van het complex (16 parkeerplaatsen), in combinatie met de extra capaciteit aan parkeerruimte bij boerderij De Vos (19 parkeerplaatsen) bieden hiervoor voldoende plaats (zie ook paragraaf 4.3). Er wordt een directe toegang gerealiseerd tussen het parkeerterrein en het voormalig bezoekerscentrum, zodat de privacy van de bewoners gegarandeerd blijft. Tevens wordt door deze directe toegang (brug) de geluidsoverlast tot een minimum beperkt.

Más Mik wil afspraken maken over concrete eindtijden en stelt voor hier de eindtijd van 23.00 uur aan te houden. Zoals reeds eerder aangegeven zal er een brug komen met een rechtstreekse verbinding naar het parkeerterrein waardoor de bewoners van Abrona geen last zullen ondervinden van gasten welke vertrekken. Daarnaast wordt voor wat betreft de aantasting van het stiltegebied en de eventuele geluidsoverlast geen gebruik gemaakt van versterkte muziek. Er zal wel een geluidsinstallatie aanwezig zijn voor bescheiden achtergrondmuziek, maar het is geenszins de bedoeling harde muziek te spelen. Más Mik is zich als ondernemer zeer bewust van het feit dat de locatie zich op een bijzondere plek middenin de natuur bevindt. Zij wil die natuur en de rust absoluut niet aantasten, maar juist met respect met deze omgeving omgaan.

Samenwerking met cliënten

Voor alle voorgaande activiteiten geldt dat cliënten van Abrona zoveel mogelijk worden ingezet voor assistentie. Dit alles in overleg met Abrona en passend in de dagbesteding. De cliënten kunnen assisteren bij legio werkzaamheden, mede afhankelijk van het niveau van de cliënt, bijvoorbeeld:

- Schoonmaak- of opruimwerkzaamheden in gehele gebouw en op het omliggende terrein
- Werkzaamheden in de spoelkeuken
- Klaarzetten van tafels/vergaderingen/feestopstellingen/partytent, resp. het helpen daarbij
- Werkzaamheden in de keuken

Er zal minimaal 1 maal per week overleg moeten plaatsvinden tussen Más Mik en Abrona over de planning en welke cliënten waar kunnen worden ingezet. De interactie tussen Más Mik en Abrona zorgt ervoor dat de afspraken over de activiteiten ook in de toekomst nageleefd worden. Immers, Más Mik is afhankelijk van de cliënten van Abrona en Abrona is afhankelijk van Más Mik voor wat betreft de dagbestedingsactiviteiten. Hiermee is een intensieve samenwerking geborgd.

Voormalig Bezoekerscentrum

Het voormalig bezoekerscentrum als zodanig blijft niet zijn functie behouden. De attributen van de tentoonstelling blijven niet hangen, maar zullen vervangen worden door een meer sfeervolle inrichting, met een minder 'museum-achtige' uitstraling. Más Mik is voorstander om de tentoonstelling te verplaatsen naar een andere locatie waar de functie van bezoekerscentrum wel kan worden gewaarborgd. Het lijkt Más Mik de beste oplossing dat de gemeente de tentoonstelling verplaatst naar een locatie welke de gemeente zelf uitkiest, aangezien de gemeente ook eigenaar is van de tentoonstelling. Wat Más Mik betreft zou dit reeds op dit moment kunnen mocht de gemeente al een bestemming op het oog hebben waar de tentoonstelling geplaatst gaat worden. Een overleg met de bij het voormalig bezoekerscentrum betrokken gemeentes wordt hiervoor opgestart. De Braakroute welke buiten aanwezig is blijft bestaan zoals aangelegd, aangezien het niet mogelijk is deze te verplaatsen.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

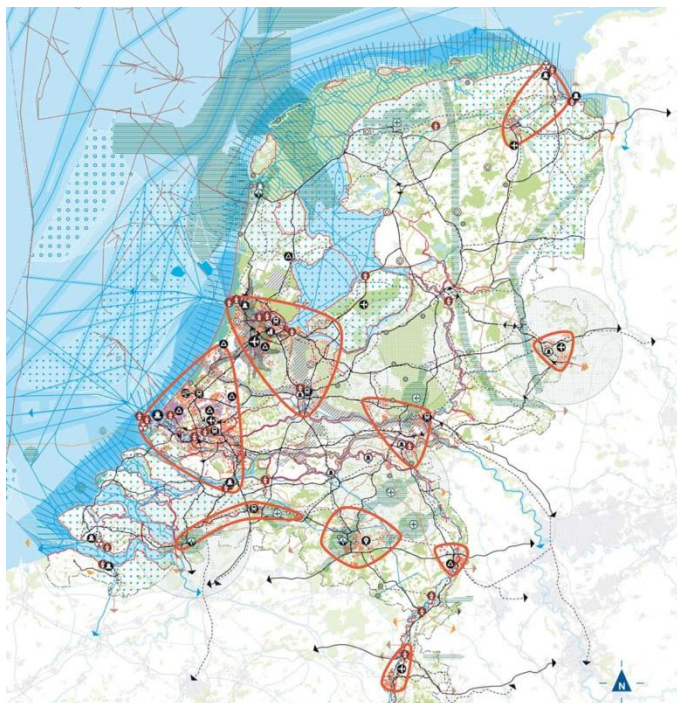
Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte(SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft het kabinet een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De structuurvisie benoemt 13 onderwerpen van nationaal ruimtelijk belang. Het merendeel van die onderwerpen betreft specifieke gebieden zoals de mainportontwikkeling van Rotterdam en Schiphol, de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, Ecologische hoofdstructuur, elektriciteitsvoorziening, toekomstige uitbreiding hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen. Een onderwerp dat niet aan bepaalde gebieden gebonden is, is duurzame verstedelijking. Voor dit onderwerp introduceert het Rijk de 'ladder voor duurzame verstedelijking' waarmee zorgvuldig ruimtegebruik door optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden en het voorkomen van overprogrammering worden nagestreefd.

Provincies en gemeenten dienen in hun ruimtelijke besluiten te motiveren of een nieuwe stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte voorziet. Als dat het geval is dient gekeken te worden of deze in bestaand stedelijk gebied past (inbreiding). Pas als dat niet het geval is komt uitbreiding in beeld onder voorwaarde van een optimale ontsluiting door verschillende vervoersmodaliteiten.

In het Barro heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee het SVIR juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend verankerd.

In de structuurvisie worden, naast de onderwerpen van nationaal belang, accenten geplaatst op het gebied van bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het beleid betekent een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en lagere overheden, burgers en bedrijven krijgen, zolang het nationaal belang niet in het geding is, de ruimte om oplossingen te creëren.



Kaart nationale ruimtelijke hoofdstructuur

Planspecifiek

De SVIR richt zich op onderwerpen van nationaal ruimtelijk belang. Het voorliggend initiatief ligt niet in een gebied dat van belang is voor het nationaal functioneren. Het Barro geeft in die zin geen regels voor het plangebied. Daarnaast is het project van een dusdanig geringe omvang dat het niet wezenlijk onverenigbaar is met de strekking van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS) is opgesteld om te zorgen voor een blijvend aantrekkelijke provincie. Via haar ruimtelijk beleid draagt de provincie bij aan een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving, waarin het ook in de toekomst plezierig wonen, werken en recreëren is. De PRS geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Utrecht. Hierin staat welke doelstellingen de provincie van provinciaal belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe dit beleid uitgevoerd wordt. Deels loopt deze uitvoering via de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) die tegelijk met de PRS is opgesteld. De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028, is op 4 februari 2013 vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht. Dit ruimtelijke beleid van de provincie heeft als uitgangspunt: lokaal wat kan, regionaal wat moet. Gemeenten krijgen hierdoor meer ruimte om, binnen gestelde kaders, zelf beslissingen te nemen. Ruimtelijke kwaliteit staat hierbij voorop.

In de Provinciale ruimtelijke structuurvisie 2013 – 2028 (PRS) zijn de volgende provinciale belangen vastgelegd:

Duurzame leefomgeving

1. Ontwikkelen van een robuust en duurzaam bodem- en watersysteem en een waterveilige provincie.
2. Behoud van strategische watervoorraden.
3. Ruimte voor duurzame energiebronnen.
4. Anticiperen op de langetermijneffecten van klimaatverandering.
5. Behouden en versterken van de kernkwaliteiten van het landschap.
6. Behouden en ontwikkelen van de kwaliteit van de cultuurhistorische hoofdstructuur en de aardkundige waarden.

Vitale dorpen en steden

1. Realiseren van voldoende en op de behoefte aansluitend woningaanbod, met een accent op binnenstedelijke ontwikkeling.
2. Een vitale en innovatieve regionale economie, met voldoende en diverse vestigingsmogelijkheden.
3. Optimaal gebruik van de binnenstedelijke ruimte.
4. Een goede bereikbaarheid voor woon-, werk en vrijetijdsverkeer

Landelijk gebied met kwaliteit

1. Uitnodigende stadlandzones die stad en land verbinden en bijdragen aan de kwaliteit van het binnenstedelijk leefmilieu.
2. Behouden en ontwikkelen van een vitaal en samenhangend stelsel van natuurgebieden.
3. Een economisch vitale en duurzame landbouwsector.
4. Behouden en ontwikkelen van de mogelijkheden voor vrijetijdsbesteding (recreatie en toerisme).
5. Behouden van gebieden waar rust en stilte kan worden ervaren.

Planspecifiek

De PRS doet geen specifieke uitspraken die voor onderhavige situatie van belang zijn. Het initiatief maakt gebruik van bestaande bebouwing en zorgt voor economische versterking van het landelijk gebied. Met de beoogde horecafunctie wordt de recreatie en het toerisme in de omgeving versterkt. Hiermee is onderhavig initiatief in lijn met het beleid uit Provinciale Structuurvisie.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013

Provinciale Staten hebben op 4 februari 2013 eveneens de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld. De PRV is gebaseerd op artikel 4.1, eerste lid, van de Wro. Op basis van dit artikel kunnen, met het oog op een goede ruimtelijke ordening, Provinciale Staten regels stellen omtrent de inhoud, toelichting of onderbouwing van ruimtelijke plannen. Hieronder vallen de bestemmingsplannen (inclusief de uitwerkings- en wijzigingsplannen), besluiten op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) waarbij afgeweken wordt van een bestemmingsplan, beheersverordeningen en projectuitvoeringsbesluiten op basis van de Crisis en herstelwet.

Doel van de verordening is om een aantal provinciale belangen te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De regels van de verordening richten zich primair tot gemeenteraden, verantwoordelijk voor het vaststellen van bestemmingsplannen. De regels van de verordening hebben betrekking op nieuwe planologische besluiten.

In de Provinciale ruimtelijke structuurvisie 2013 – 2028 (PRS) zijn de volgende provinciale belangen vastgelegd die betrekking hebben op vitale steden en dorpen:

- Realiseren van voldoende en op de behoefte aansluitend woningaanbod, met een accent op binnenstedelijke ontwikkeling.
- Een vitale en innovatieve regionale economie, met voldoende en diverse vestigingsmogelijkheden.
- Optimaal gebruik van de binnenstedelijke ruimte.
- Een goede bereikbaarheid voor woon-, werk en vrijetijdsverkeer

In artikel 3.1 'Stedelijk gebied' is onder lid 2 opgenomen dat een ruimtelijk plan bestemmingen en regels kan bevatten voor verstedelijking. Voorwaarde is dat het gebied binnen 'stedelijk gebied' ligt.

Planspecifiek

In de onderhavige situatie is de ligging nabij een stiltegebied van belang. In de provincie Utrecht zijn 13 stiltegebieden aangewezen. In deze gebieden dient de rust die aanwezig is te worden gehandhaafd. Negatieve beïnvloeding van de geluidsbelasting kan zich voor doen bij toevoeging van nevenfuncties bij agrarische bedrijven, functiewijziging van beëindigende agrarische bedrijven en bij ontwikkelingen ter plaatse van bestaande niet-agrarische bedrijven. Voorkomen moet worden dat hierdoor een toename plaatsvindt van de geluidsbelasting in het stiltegebied, anders dan ten gevolge van de gebiedseigen geluiden. Bestaande functies (ook de stilteversturende functies) binnen het stiltegebied kunnen blijven bestaan. Binnen het stiltegebied blijven ontwikkelingen die bij het gebied horen, zoals agrarische activiteiten en stille vormen van recreatie mogelijk. Het beleid is erop gericht dat mensen en dieren stilte kunnen ervaren.

Het plangebied is gelegen in de nabijheid van het Stiltegebied Willeskop/Benschop. In Hoofdstuk 2 is uitgebreid ingegaan op de aard en frequentie van de beoogde activiteiten en de daaruit voortvloeiende eventuele geluidsoverlast. Ook zijn de eindtijden van de activiteiten genoemd. Hieruit blijkt dat passend wordt geacht en geen negatieve gevolgen heeft voor het stiltegebied.

De Provinciale Verordening doet verder geen specifieke uitspraken die voor onderhavige situatie van belang zijn. De Provinciale Ruimtelijke Verordening staat hiermee de ontwikkeling van het initiatief niet in de weg.

3.2.3 Overig beleid

Het Groene Hart, Icoon van Nederland, Voorloper 2009-2020.

De publicatie "Het Groene Hart, Icoon van Nederland, Voorloper 2009-2020" dateert van februari 2009 en is opgesteld door de samenwerkende provincies Zuid-Holland, Utrecht en Noord-Holland.

De visie geeft aanleiding tot gericht (ruimtelijk) beleid dat focust op de volgende doelen:

- het Groene Hart is een onmisbaar onderdeel van de Randstad als duurzame en concurrerende Europese topregio én
- het Groene Hart biedt een aantrekkelijk woon-, werk- en leefmilieu voor de bewoners in en nabij het gebied.

In het beleid tot 2020 zijn drie hoofdpogingen te onderscheiden die sturend en bepalend zijn voor de toekomst van het Groene Hart en die om gezamenlijk optreden van de drie provincies vragen. Binnen elke hoofdpoging ligt het accent op met elkaar samenhangende sectorale opgaven:

Het Groene Hart als nationaal landschap:

- Behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke kernkwaliteiten

Groenblauwe structuren in het Groene Hart

- Duurzaam watersysteem (waaronder afremmen bodemdaling)
- Toekomst van de landbouw
- Natuurontwikkeling
- Recreatieve routestructuren

De (be)leefbaarheid van het Groene Hart

- Wonen en werken
- Relatie stad-land en recreatie
- Cultuurhistorie

De toeristisch-recreatieve betekenis van nationale landschappen is groot en het is belangrijk dat deze in de toekomst toeneemt. In de nationale landschappen zal rekening moeten worden gehouden met ruimte voor nieuwe vormen van toerisme en recreatie en uitbreiding van bestaande voorzieningen (waaronder horeca en verblijfsrecreatie) voor zover die aansluiten bij en passen in de kernkwaliteiten van het betreffende gebied. Daarnaast is van belang het segment van de extensieve, op de beleving van natuur en landschap gerichte recreatie.

Planspecifiek

Onderhavig plan beoogt de toevoeging van een vernieuwend horeca-concept aan de toeristische infrastructuur in de regio. Dit is in lijn met de ambities zoals gesteld in de visie "Het Groene Hart, Icoon van Nederland, Voorloper 2009-2020".

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Toekomstvisie gemeente Lopik 2030 (2011)

De Toekomstvisie bevat de strategische hoofdlijnen, een missie en een aantal ambities die de gemeente Lopik richting 2030 wil realiseren. Kijkend naar het Lopik anno 2010, de trends en de ontwikkelingen die op de gemeente afkomen en de wens tot behoud en verdere versterking van de Lopikse kwaliteiten, is de volgende missie voor de gemeente Lopik 2030 geformuleerd: 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. Om de missie verder te concretiseren en richting te geven aan de kansen en kwaliteiten zijn vier ambities voor de toekomst opgesteld:

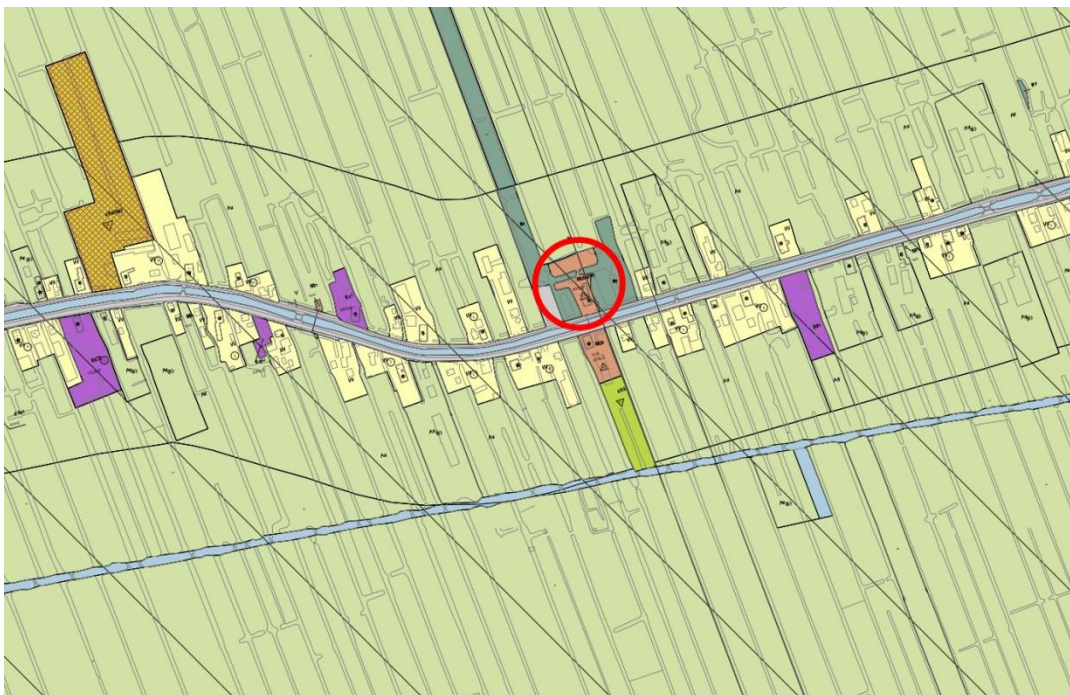
- Landelijk gebied versterken en ontsluiten;
- Levendige linten;
- Ondernemend Lopik in MKB en ZZP;
- Vitale schakel in de Lopikerwaard.

Planspecifiek

De beoogde nieuwe horecafunctie past binnen de ambities zoals die gesteld worden in de Toekomstvisie. De functie draagt bij aan de versterking van de recreatieve voorzieningen in het landelijk gebied, de levendigheid van het lint Benedeneind en aan de economische situatie van de gemeente Lopik.

3.3.2 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied'. Op het perceel is de bestemming 'Maatschappelijk' van kracht, met een subbestemming 'zorgboerderij' en nadere aanwijzing 'zonder woning'. Omdat onderhavig initiatief uitgaat van een zelfstandige ondernemer met slechts een beperkte relatie tot de aanwezige zorgboerderij is het gewenste toekomstige gebruik in strijd met de huidige bestemming.



uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' bron: gisnet.nl

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan of projectbesluit moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

In het kader van een bestemmingsplan of projectbesluit dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Middels dit onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

Planspecifiek

Om onderhavig initiatief mogelijk te maken zijn er geen bouw- of grondwerkzaamheden benodigd. Herbestemming van 'Agrarisch' naar 'Maatschappelijk' heeft reeds in 2004 plaatsgevonden. Een verkennend bodemonderzoek is dan ook niet vereist. Geconcludeerd kan worden dat er voor dit aspect geen belemmeringen zijn.

4.1.2 Lucht

In de Wet Milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit. Deze paragraaf vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en staat ook wel bekend als de Wet luchtkwaliteit. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen'.

Planspecifiek

Onderhavig initiatief zal slechts op bepaalde piekmomenten een verkeersaantrekkende werking hebben. Om deze reden en vanwege het feit dat de voorgestane functie zich grotendeels op reeds in het gebied aanwezige recreanten richt, heeft het initiatief niet in betekenende mate effect op de luchtkwaliteit. Verder onderzoek is niet nodig.

4.1.3 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan categorale en academische ziekenhuizen, verpleeghuizen, woonwagendplaatsen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen, waaronder onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan ziekenhuizen en verpleeghuizen die zijn aangegeven in artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder (Bgh):
 1. een verzorgingstehuis;
 2. een psychiatrische inrichting;

3. een kinderdagverblijf.

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld, zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Planspecifiek

Een horecafunctie betreft geen geluidsgevoelige functie. Het initiatief is daarmee op het vlak van geluid uitvoerbaar. In de volgende paragraaf zal worden ingegaan op eventuele geluidsoverlast van de beoogde horecafuncties zelf.

4.1.4 Milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van al aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucolour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

Planspecifiek

In het kader van dit initiatief moet onderzocht worden of de beoogde horecafunctie inpasbaar is in de omgeving. In hoofdstuk 2 van deze ruimtelijke onderbouwing is uitgebreid ingegaan op de aard en frequentie van de beoogde activiteiten en de daaruit voortvloeiende eventuele geluidsoverlast. Ook zijn de eindtijden van de activiteiten genoemd. Hieruit blijkt dat passend wordt geacht op de locatie en geen negatieve gevolgen heeft voor omliggende woningen. Verder ligt het plangebied in een agrarisch gebied, waarin enkele agrarische bedrijven zijn gesitueerd alsmede een fruithandel en een stratenmakersbedrijf. Voorts zijn er vele woningen in het gebied aanwezig waarmee omliggende bedrijven al rekening moeten houden. Voor elk bedrijf geldt voorts dat er al bestaande woningen, met de bestemming 'Wonen', dichtbij zijn gelegen dan de beoogde horecafunctie in boerderij De Haan. Het initiatief wordt daarmee op het gebied van milieuzonering uitvoerbaar geacht

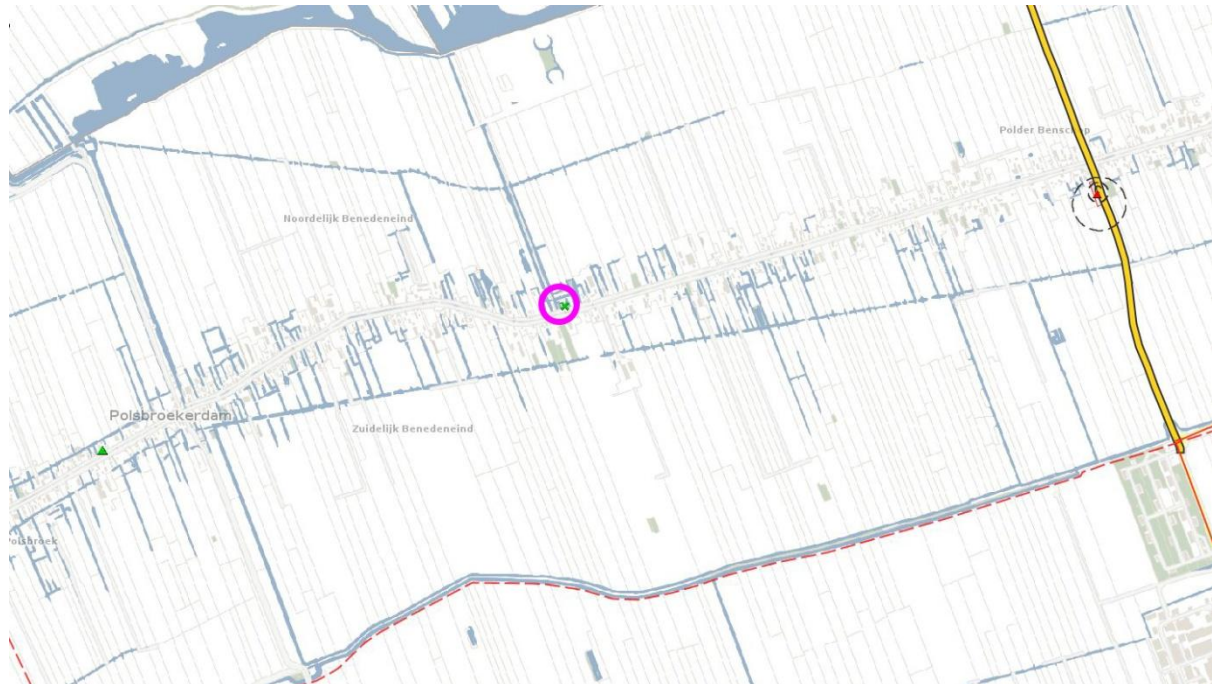
4.1.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over de beheersing van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Die activiteiten kunnen bestaan uit het opslaan, verwerken of transporteren van gevaarlijke stoffen. Deze activiteiten kunnen een risico veroorzaken voor de leefomgeving. Daarnaast worden de risico's van het opstijgen en landen op vliegvelden ook onder het thema externe veiligheid gevangen. De risico's worden uitgedrukt in twee risicomaten; het plaatsgebonden (hierna: PR) en het groepsrisico (hierna: GR).

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of dit plan is gelegen binnen het invloedsgebied van een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarnaast wordt gekeken of het plan ligt binnen het invloedsgebied van de transportroute (weg, spoor, water of buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen (o.a. LPG en benzine) worden vervoerd.

Planspecifiek

Via de website risicokaart.nl kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en / of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Onderstaand een screenshot van die website.



Op de risicokaart is te zien dat er zich in of in de omgeving van het plangebied geen inrichtingen of transportroutes bevinden die gevaar opleveren voor de locatie. Het initiatief is uitvoerbaar op het gebied van externe veiligheid.

4.2 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21ste eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van een eventueel overleg opgenomen.

Planspecifiek

Onderhavig initiatief voorziet enkel in het toevoegen van een horecafunctie in een bestaand pand. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing of verhard oppervlak plaats. Het beoogde terras wordt ingericht op reeds bestaand verhard terrein. De hoeveelheid verharding neemt per saldo dus niet toe. Het initiatief heeft daarmee ook geen negatieve invloed op de hydrologische toestand van het gebied. De rioolaansluiting was reeds berekend op grotere groepen in verband met de functie als bezoekerscentrum. Daarmee is het initiatief uitvoerbaar op het gebied van water.

4.3 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur.

In onderhavige situatie is sprake van een beëindiging van de functie bezoekerscentrum en het realiseren van een horecafunctie in deze ruimte. Bij boerderij de Haan zijn 16 parkeerplaatsen beschikbaar. Er wordt thans gewerkt aan markering van de parkeervakken in samenwerking met Staatsbosbeheer. Een aantal van deze parkeerplekken is ook in gebruik door wandelaars die hier hun auto parkeren. Doorgaans kan gesteld worden dat er gemiddeld 12 parkeerplaatsen beschikbaar zijn voor gasten. Bij Boerderij de Vos aan de overkant van het water, goed bereikbaar per voetgangersbrug als directe verbinding, zijn 19 parkeerplaatsen beschikbaar. Deze kunnen aangewend worden als er op piekmomenten extra parkeerruimte nodig is. Abrona geeft de garantie af dat er dagelijks minimaal 14 parkeerplaatsen beschikbaar zijn voor gasten. Het is lastig om een dergelijk initiatief te vatten onder een bepaalde categorie van parkeerkencijfers die door het CROW worden gehanteerd. Wel kan gesteld worden dat het aantal beschikbare parkeerplaatsen voor de reguliere bedrijfsvoering ruim voldoende is. Met reguliere bedrijfsvoering wordt bedoeld de vergaderingen en brainstormsessie die plaatsvinden, en waarbij het nooit gaat om meer dan 35 personen (maximale capaciteit van het gebouw). Gemiddeld zal het aantal personen eerder rond de 10 tot maximaal 20 liggen. Bovendien wordt bij dergelijke vergaderingen of brainstormsessies vaak met elkaar mee gereden. De totale capaciteit aan parkeerplaatsen is 12 plus 14= 26.

Er zijn zodoende 26 parkeerplaatsen beschikbaar. Wanneer gerekend wordt met een gemiddeld aantal van 1,5 inzittenden per auto, zou dit betekenen dat er 39 personen komen naar de activiteit. Dit overstijgt het maximaal aantal gasten dat de ruimte kan herbergen. Zodoende wordt gesteld dat de parkeercapaciteit hiermee ruim voldoende is.

Indien speciale evenementen als een feest plaatsvindt is alternatief vervoer mogelijk vanaf een nader te bepalen locatie. Más Mik wil hierbij gebruik maken van de diverse carpoolgelegenheden in de nabije omgeving. Denk aan de carpool strook bij afslag de Meern langs de A12, de carpoolstrook bij IJsselstein langs de A2 en de carpoolstrook bij Woerden langs de A12. (dit weg/in de directe omgeving

(of een locatie met openbaar vervoer.) Hier kunnen gasten parkeren en opgehaald worden met een pendelbusje. Het Abrona personen busje is beschikbaar, waarin 8 personen vervoerd kunnen worden. Deze dienst wordt door Más Mik gratis aangeboden aan haar gasten. De initiatiefnemer heeft reeds overleg met een tweetal eigenaren van weilanden in de nabije omgeving welke in deze uitzonderlijke gevallen hun terrein willen verhuren. Zij hebben dit reeds mondeling toegezegd aan Más Mik. Het betreft in beide gevallen grondstukken welke geen agrarische bestemming hebben, Zo is in het verleden ook al gebruik gemaakt van het weiland van de buurman. Daarbij zal naast bovenstaande gebruik worden gemaakt op piekdagen van Valet Parking en/of parkeerwachters.

De initiatiefnemer zal er tijdens de voorbereiding van een feest of ander evenement altijd voor zorgen dat er geen parkeerproblemen ontstaan, dit wordt ruim te voren georganiseerd. Zij zullen te allen tijde alles in het werk stellen door middel van een degelijke voorbereiding dat parkeerproblemen niet kunnen ontstaan. Dit alles zodat omwonenden en ook de cliënten van boerderij De Haan en de Vos geen hinder ondervinden indien er grotere activiteiten plaatsvinden.

Verder zijn in de omgeving diverse bedrijven gevestigd met een verkeersaantrekkende werking. De aanwezige infrastructuur biedt voldoende capaciteit en zal ook deze relatief geringe verkeerstoeename kunnen verwerken. Het initiatief is daarmee uitvoerbaar op het gebied van verkeer.

4.4 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van plant- en diersoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Indien hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Gebiedsbescherming

De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden. In de Natuurbeschermingswet zijn de volgende gronden aangewezen en beschermd:

- Natura 2000-gebieden (Habitat- en Vogelrichtlijngebieden);
- beschermde Natuurmonumenten;
- wetlands.

Naast deze drie soorten gebieden is de (Provinciale) Ecologische Hoofdstructuur ((P)EHS) in het kader van de gebiedsbescherming van belang. De (P)EHS is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland. Zij bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. De EHS draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
- verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
- verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

Soortenbescherming

De Flora- en faunawet regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister van LNV (artikel 75, lid 3). Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat 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.

Planspecifiek

Om de gevolgen van gebiedsbescherming te beoordelen is de website synbiosys.alterra.nl/natura2000 geraadpleegd. Bijgevoegd een screenshot van die website waarbij alle raadpleegbare gebieden zijn 'aangevinkt'.



bron: www.synbiosys.alterra.nl/natura2000/

In de kaart is te zien dat er zich langs en deels over het plangebied een ecologische verbingszone bevindt (groen). Het onderhavig plangebied heeft echter al sinds 2004 een (deels) publieke functie. Aan dit principe wordt niets veranderd. Ook wordt er niets gebouwd of gesloopt en de verharding neemt niet toe. Het initiatief heeft daarmee geen impact op de gebiedsbescherming in de omgeving. Daarnaast is het geheel gelegen in het nationaal landschap Het Groene Hart. Het Groene Hart leunt economisch deels op haar toeristisch-recreatieve functie. Onderhavig initiatief is een aanvulling hierop.

Qua soortenbescherming kan gesteld worden dat er voor de beoogde functie geen opstallen, houtopstanden of opgaande beplanting worden verwijderd. Gezien het bovenstaande kan gesteld worden dat het initiatief uitvoerbaar is op het gebied van ecologie.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

In elk bestemmingsplan of projectbesluit moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

Cultuurhistorie

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken. De aandacht voor cultuurhistorie is ook wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Artikel 3.1.6 onder 2 van dit Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan opgenomen moet worden.

Archeologie

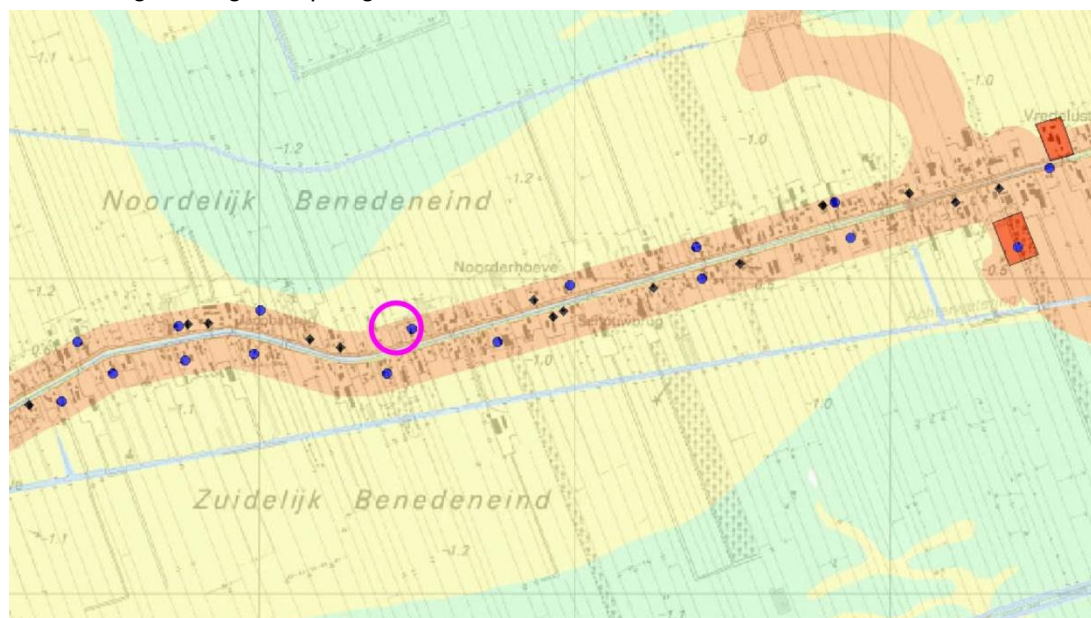
Archeologie gaat over de (verwachte) cultuurhistorische waarde in de bodem. Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Monumentenwet 1988. Op basis van deze wet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren. In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Monumentenwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn zodat waar nodig die waarden veiliggesteld kunnen worden en / of het initiatief aangepast kan worden.

Ook de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ) uit 2007 is in dit kader van belang. De verantwoordelijkheid voor cultuurhistorische waarden ligt bij de gemeente en dit moet bij vaststelling van bestemmingsplannen (en andere ruimtelijke besluiten) meegenomen worden.

Planspecifiek

De locatie van boerderij 'De Haan' is een bijzondere locatie. De boerderij zelf is een rijksmonument. De rootsloten en het braakeiland van de oude hennepcultuur zijn nog zichtbaar in het landschap, als één van de weinige plekken in Nederland. Met de nieuwe functie wordt geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt en het cultuurhistorisch waardevolle landschap wordt daarmee niet aangetast. De beoogde nieuwe functie zorgt er mede voor dat het behoud van de historische boerderij 'De Haan' en het omliggende terrein ook in de toekomst gegarandeerd worden.

Om te onderzoeken of er zich in de bodem archeologische waarden bevinden, is de archeologische verwachtingskaart geraadpleegd.



Kaart archeologische verwachtingswaarden

Hierop is te zien dat het plangebied onderdeel uitmaakt van een gebied met hoge verwachtingswaarden. Dit betekent dat er bij ingrepen groter dan 200 m² en dieper dan 50 cm onder maaiveld een archeologisch onderzoek nodig is. Er is in dit geval echter geen sprake van archeologische bodemingrepen, de functies worden in bestaande bebouwing gerealiseerd.

Gezien het voorgaande wordt het initiatief uitvoerbaar geacht op het gebied van cultuurhistorie en archeologie.

4.6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan of projectbesluit dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

Voor dit plan wordt via een overeenkomst zeker gesteld dat de plankosten, waaronder mogelijke planschade, voor rekening van de initiatiefnemer zijn. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid zeker gesteld.

Hoofdstuk 5 Procedure

De omgevingsvergunning wordt voorbereid met toepassing van een uitgebreide procedure ex artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° Wabo juncto artikel 3.10 Wabo. De raad dient hiervoor een verklaring van geen bedenkingen af te geven. Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken zal als ontwerp voor een termijn van zes weken ter inzage liggen. Bij het vaststellingsbesluit zal, waar nodig, ingegaan worden op mogelijke reacties op het voornemen tot het afgeven van een omgevingsvergunning.



buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement