

Ruimtelijke onderbouwing

Benedeneind ZZ 281-283 te Benschop

Aanleg van een paardenbak.

INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding	3
1.1. Aanleiding	3
1.2 Ligging plangebied	3
1.3 Geldend bestemmingsplan	3
1.4 Leeswijzer	4
2. Het initiatief	5
2.1 Huidige situatie	5
2.2 Toekomstige situatie	5
3 Beleidsmatige onderbouwing	6
3.1 Rijksbeleid	6
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	6
3.1.2 Barro	6
3.2 Provinciaal beleid	6
3.2.1 Provinciale Structuurvisie 2013 - 2028	6
3.2.2 Provinciale ruimtelijke verordening 2013	8
3.3 Gemeentelijk beleid	8
3.3.1 Toekomstvisie	8
3.3.2 Bestemmingsplan "Landelijk gebied"	8
3.3.3 Bestemmingsplan en ruimtelijke kwaliteit	9
3.3.4 Ruimtelijke afweging	9
4 Beeldkwaliteit	11
4.1.1 "Linten in de leegte"	11
4.1.2 "Nota ruimtelijke kwaliteit gemeente Lopik"	11
4.1.3 "Landschapsontwikkelingsplan (LOP)"	11
5 Omgevingsaspecten	13
5.1 Milieu	13
5.1.1 Bodem	13
5.1.2 Lucht	13
5.1.3 Geluid	13
5.1.4 Externe veiligheid	13
5.2 Water	14
5.3 Ecologie	16
5.4 Archeologie	16
5.5 Economische uitvoerbaarheid	16
5.5.1. Beoordeling plan	17
6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18
6.1 Overleg	18
6.2 Zienswijzen	18
6.3 Conclusie	18

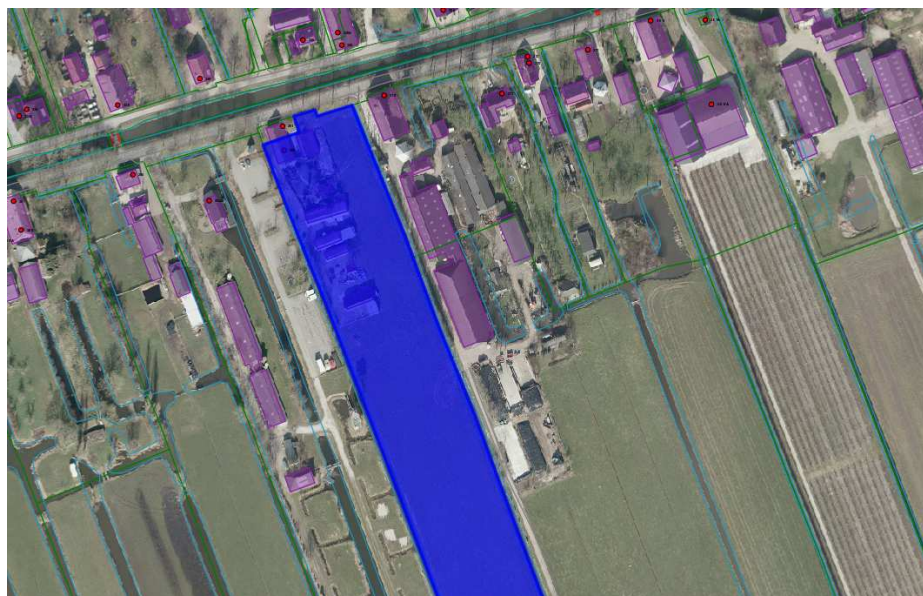
1 Inleiding

1.1. Aanleiding

Op 22 mei 2015 heeft de gemeente Lopik een verzoek ontvangen voor de aanleg van een paardenbak met verlichting op het perceel Benedeneind ZZ 281-283 te Benschop. Dit voormalige perceel is eerder dit jaar in bezit gekomen van de familie Rosenboom. Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan "Landelijk gebied" en de daaropvolgende herzieningen en heeft de bestemming woondoeleinden. Op het perceel staan diverse bijgebouwen. De nieuwe eigenaar is begonnen het perceel op te knappen. Het achterste bijgebouw is verbouwd tot paardenstal. Aansluitend aan het perceel, in de nabijheid van de nieuwe paardenstal, wil de initiatiefnemer een paardenbak realiseren. Deze paardenbak zal dan gerealiseerd worden op gronden met een agrarische bestemming. Ter plaatse is geen bouwvlak aanwezig.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het bebouwingslint van de Benedeneind ZZ op korte afstand van de provinciale weg, de M.A. Reinaldaweg en staat kadastraal bekend als gemeente Lopik, sectie E, nummer 504. De bebouwing langs de Benedeneind ZZ vormt een bebouwingslint van (niet)agrarische bedrijven, agrarisch verwante bedrijven en burgerwoningen. Ter plaatse van het plangebied is sprake van een redelijke verdichting van het lint. Het onbebouwde deel van het perceel vormt een doorzicht naar het achterliggende polderlandschap. De Benedeneind vormt de verbindingroute met Polsbroek en Polsbroekerdam en wordt gebruikt door zowel doorgaand als bestemmingsverkeer.



Globale ligging plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor de gronden in het plangebied geldt het bestemmingsplan "Landelijk gebied", vastgesteld op 12 juni 2007 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten (GS) van Utrecht op 12 februari 2008. Bij besluit van 24 juni 2009 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan over de tegen het goedkeuringsbesluit van GS ingediende beroepen. Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State zijn vervolgens een bestemmingsplan "1e herziening Landelijk gebied" en "2e herziening Landelijk gebied" opgesteld. Binnen het bestemmingsplan 'Landelijk gebied' hebben de gronden de bestemming "woondoeleinden". Conform artikel 26 van het bestemmingsplan "2e herziening Landelijk gebied" kan ter plaatse van bouwvlakken met de bestemming "woondoeleinden" vrijstelling verleend worden voor de nevenfunctie paardenstalling/-houderij.

De paardenbak aansluitend aan de woonbestemming is gelegen binnen de agrarische bestemming. Conform artikel 1.52 van het bestemmingsplan "Landelijk gebied" wordt onder een paardenbak verstaan: *"een door middel van een afscheiding afgezonderd stuk grond kennelijk ingericht voor het africhten en/of trainen van paarden danwel het uitoefenen van de paardensport met een oppervlak van maximaal 800m²".* Deze paardenbak op het perceel Benedeneind ZZ 281-283 voldoet niet aan deze definitie omdat de oppervlakte van de aangevraagde paardenbak 1.200m² is. Er is geen binnenplanse afwijkmogelijkheid in het bestemmingsplan opgenomen die het aanleggen van de paardenbak mogelijk maakt. In de "2e herziening Landelijk gebied" is in artikel 28 opgenomen dat het onder voorwaarden mogelijk is om aansluitend aan de achterzijde van een bouwvlak, paardenbakken aan te leggen.

Daarnaast voorziet het plan in een viertal lichtmasten met een bouwhoogte van 6 meter. In het bestemmingsplan is de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan terrein-afscheidings vastgesteld op 3 meter. De verlichting is dus tevens in strijd met het bestemmingsplan. Het hekwerk rondom de paardenbak heeft een hoogte van 1,5 meter en voldoet wel aan de regels van het geldende bestemmingsplan.



Uitsnede bestemmingsplankaart "Landelijk gebied"

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante nationale -, provinciale -, en gemeentelijke beleid en de relevante wetgeving opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de ruimtelijke uitstraling van het perceel. In hoofdstuk 5 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 6 de procedure waarbij de uitkomsten van de inspraak en overlegmomenten zijn opgenomen.

2. Het initiatief

2.1 Huidige situatie

Rondom het kruispunt van de Benedeneind ZZ en de provinciale weg, de M.A. Reinaldaweg, heeft zich een concentratie van bebouwing ontwikkeld. In tegenstelling tot andere delen van het landelijk gebied van Lopik is hier sprake van een redelijk hoge bebouwingsdichtheid. Opvallend is ook de mate van functiemenging in de directe omgeving van het plangebied. Naast de oorspronkelijk agrarische bedrijfsactiviteiten zijn er in de directe omgeving veel niet-agrarische bedrijfsactiviteiten en woonpercelen aanwezig. De Benedeneind ZZ wordt gezien als een verbindingsweg richting de kernen Benschop en Polsbroek. Aan de overzijde van de Wetering ligt de Benedeneind NZ. Deze weg wordt vooral gezien als een ontsluiting voor aanliggende percelen. Doorgaand verkeer zal voornamelijk gebruik maken van de Benedeneind ZZ.

Binnen het plangebied, oftewel het perceel Benedeneind ZZ 281-283 en de direct omliggende percelen, komt deze bebouwingsdichtheid ook terug. De oppervlakte van de gebouwen, zowel de woningen als de bijgebouwen, verwijzen naar de voormalige agrarische functie van de percelen. Het huidige bebouwingsbeeld is de afgelopen periode grotendeels in stand gebleven. De opgaande beplanting op het perceel en het naastgelegen perceel is verdwenen. Op de onderstaande afbeeldingen is te zien dat de hoofdopzet van de bebouwing sinds 2001 grotendeels aanwezig is. Het perceel heeft al geruime tijd een rommelige uitstraling. De initiatiefnemer is begonnen met het opknappen van delen van dit perceel. De bestaande schuur aan de achterzijde van het perceel is inmiddels verbouwd tot paardenstal.



Luchtfoto's van respectievelijk 2001, 2007, 2010 en 2013

2.2 Toekomstige situatie

Ter plaatse van de Benedeneind ZZ 281-283 en de directe omliggende omgeving zal als gevolg van de voorliggende aanvraag omgevingsvergunning, de ruimtelijke uitstraling slechts beperkt veranderen. De aanvraag heeft uitsluitend betrekking op de aanleg van een paardenpak aan de achterzijde van het perceel Benedeneind ZZ 281-283, aansluitend aan de bestaande bebouwing en in het verlengde van het huidige bouwperceel. Het perceel zal net zoals in de huidige situatie hoofdzakelijk voor wonen gebruikt worden. De bijgebouwen worden gebruikt ten dienste van de woonfunctie met bijbehorende nevenfunctie in de vorm van een paardenstalling/-houderij.



Doorzicht ter plaatse van het plangebied en ligging paardenbak (rood omlijnd)

3 Beleismatige onderbouwing

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'ladder' voor duurzame verstedelijking op (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk. De SVIR is verder niet specifiek van toepassing op het voorliggende plan. Aangezien in het plangebied slechts sprake is van functieverandering van agrarische gronden hoeft de ladder voor duurzame verstedelijking niet doorlopen te worden.

3.1.2 Barro

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 13 nationale belangen opgenomen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Aangezien in het voorliggende plan slechts sprake is van bouw mogelijkheden bij een woonperceel binnen het bestaande bebouwingslint zijn er geen nationale belangen in het geding.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Structuurvisie 2013 - 2028

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (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 vastgesteld. De PRS is een structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op grond van de Wro heeft de PRS alleen een zelfbindende werking. Het is bindend voor de provincie, niet voor andere partijen. De PRV zorgt voor doorwerking van het beleid en is bindend voor de gemeenten.

De gehele gemeente Lopik is gelegen in het nationale Landschap het Groene Hart. Voor het Groene Hart wil de provincie Utrecht de volgende kernkwaliteiten behouden en versterken:

- openheid;
- (veen)weidekarakter (incl. strokenverkaveling, lintbebouwing, etc.);
- landschappelijke diversiteit;
- rust & stilte.

In het ruimtelijke beleid van de provincie Utrecht heeft ruimtelijke kwaliteit een centrale plek. Volgens de provincie Utrecht heeft ruimtelijke kwaliteit betrekking op zowel het behoud van het bestaande als het creëren van nieuwe kwaliteit. De afweging of een ruimtelijke ontwikkeling een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit legt de provincie Utrecht bij de gemeenten. De provincie Utrecht heeft in haar beleid wel geprobeerd aan te geven wat het voor haar om gaat bij ruimtelijke kwaliteit. Zij vinden bij ruimtelijke kwaliteit de volgende thema's belangrijk:

- behouden van bestaande kwaliteiten en het versterken ervan;
- samenhang en continuïteit herstellen, ontbrekende schakels toevoegen, versnipperde onderdelen samenvoegen;
- diversiteit vergroten;
- robuustheid vergroten;
- beleefbaar en toegankelijk maken.

Het Groene Hart ontleent zijn waarden en bestaansrecht mede aan het contrast met en belang voor de grote stedelijke agglomeraties er om heen. Economische dynamiek, infrastructuur, de interactie met het stedelijk gebied en de voor de bewoners van de grote steden zo belangrijke recreatie-gebieden betekenen dat niet alleen rust, maar ook reuring van nature bij delen van het Groene Hart hoort. Het Utrechtse deel van het Groene Hart kent vaak eeuwenoude overgangen tussen landschappen. Bij ontwikkelingen in het landschap van het Groene Hart staat het versterken van de diversiteit op het schaalniveau van de verschillende typen landschap centraal. Daarbij dienen de kernkwaliteiten gerespecteerd en benut te worden om de contrasten tussen de verschillende typen landschap te behouden én te versterken. Enkel en alleen het accent leggen op rust en stilte doet geen recht aan het Groene Hart. Het waarborgen van rust vraagt ook het bieden van ruimte voor vormen van dynamiek. Daarbij ligt de focus op het vergroten van de contrasten in rust en dynamiek tussen de agrarische landschappen van de velden en de dynamische landschappen van de oude stroomruggen.

De kernkwaliteiten zijn benoemd in de “Voorloper Groene Hart”. De kernkwaliteiten hebben in de verschillende deelgebieden van het Groene Hart verschillende accenten. Een uitgebreide beschrijving en handvatten voor het omgaan met de kernkwaliteiten is opgenomen in de “Kwaliteitsgids voor de Utrechtse Landschappen”. Het Utrechtse deel van het Groene Hart heeft een divers landschap. Rust en open weidegebieden vormen haar essentie. Maar het Groene Hart biedt meer dan dat. Van oudsher kent het ook zones waar dynamiek de overhand heeft. Hier hebben oude economische dragers en transportassen - vooral rivieren en hun oevers - vaak moderne opvolgers gekregen, in de vorm van (rijks-)wegen, spoorlijnen en kanalen. Deze hebben op hun beurt weer nieuwe impulsen gegeven aan wonen en werken. Enkel en alleen het accent leggen op rust en stilte doet geen recht aan het Groene Hart. Het waarborgen van rust vraagt ook het bieden van ruimte voor vormen van dynamiek.

Uit de PRS blijkt dat bij ontwikkelingen in het landschap van het Groene Hart het versterken van de diversiteit op het schaalniveau van de verschillende typen landschap centraal staat. Daarbij dienen de kernkwaliteiten gerespecteerd en benut te worden. Dat betekent echter niet dat op perceelsniveau geen ontwikkelingen zijn toegestaan. In paragraaf 6.3.3. van de PRS wordt verwezen naar de Kwaliteitsgids. In de kwaliteitsgids “Utrechtse Landschappen – Groene Hart” worden de kernkwaliteiten van het Utrechtse landschap concreet gemaakt. In de Kwaliteitsgids wordt benadrukt *“dat een landschap een levend geheel is, dat door de jaren heen geleidelijk verandert. Zonder die veranderingen wordt het landschap een museumstuk. Het is absoluut niet de bedoeling dat de Nationale en andere landschappen “op slot” gaan. Sterker nog om het landschap vitaal te houden zijn nieuwe ontwikkelingen juist vaak nodig en ze geven kansen om de kernkwaliteiten te verstevigen.” Het doel van de Kwaliteitsgids is tevens om aan de hand van uitwerkingsprincipes, inspiratie en houvast te bieden voor het omgaan met ontwikkelingen zodat de kernkwaliteiten voor de toekomst zijn zeker gesteld en zelfs betere beleefbaar worden.* De uitwerkingsprincipes van de Kwaliteitsgids komen overeen met de uitwerkingsprincipes uit “Linten in de leegte” en de “Nota ruimtelijke kwaliteit gemeente Lopik”. Voor de landschappelijke aansluiting en inpassing vormt de Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen een belangrijk hulpmiddel.

Op veel plaatsen in het landelijk gebied is sprake van bebouwingsconcentraties met stedelijke functies die geen rode contour hebben gekregen. De provincie Utrecht biedt hier ruimte voor verdichting van de concentraties, mits de omgevingskwaliteit, met name de landschappelijke karakteristiek, voldoende is geborgd. Bij bebouwingsconcentraties kan zowel gedacht worden aan buurtschappen van minder dan vijf hectare, als aan dichter bebouwde delen van bebouwingslinten en ontginningsassen. Plaatselijk acht de provincie Utrecht verdichting mogelijk, zowel door extra bebouwing als door extra functies.

3.2.2 Provinciale ruimtelijke verordening 2013

De Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) inclusief de eerste en tweede partiële herziening bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. In de PRV staan geen regels die direct doorwerken naar de burgers. In de PRV zijn alleen de algemene regels opgenomen, die noodzakelijk zijn voor het waarborgen van de provinciale belangen. De PRV geeft soms harde ruimtelijke grenzen aan. Soms wordt volstaan met de verplichting om een ruimtelijke keuze voor een bepaald beleidsaspect goed te onderbouwen. Daarnaast bevat de PRV ook regels die voortvloeien uit het Barro.

Artikel 4.4 van de PRV geeft aan dat verdichting van bebouwingslinten onder voorwaarden is toegestaan. In de PRV zijn echter geen specifieke regels opgenomen met betrekking tot de aanleg van paardenbakken. Over het algemeen kan gesteld worden dat de provincie Utrecht er van uit gaat dat de grootte en verschijningsvorm van ontwikkelingen moet passen binnen het omringende landschap en de bestaande bebouwing. Cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig aangetast worden.

Een landschap is geen statisch plaatje: landschap is altijd in ontwikkeling en dynamiek hoort daarin. In het werken met landschapskwaliteit wordt uitgegaan van een samenspel tussen beeld (wat zie je), functies (wat gebeurt er) en robuuste structuren (samenhang, relaties). Voor elke ontwikkeling in het landelijk gebied moet aansluiting gevonden worden bij de kernkwaliteiten. Als er sprake is van een zeer open gebied, bevat een ruimtelijk plan bepalingen om die openheid te behouden. In de bij de PRV opgenomen "Bijlage Kernkwaliteiten landschappen" is per landschap beschreven welke kernkwaliteiten beschermd en versterkt moeten worden. Het voorliggende plan is niet in strijd met kernkwaliteiten van Het Groene Hart waar naar is verwezen in artikel 4.8 van de PRV.

In hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt verder ingegaan op de ruimtelijke inpasbaarheid van de paardenbak.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Toekomstvisie

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.

3.3.2. Bestemmingsplan "Landelijk gebied"

Ter plaatse van de plangebieden geldt het bestemmingsplan "Landelijk Gebied". Dat plan is vastgesteld door de gemeenteraad op 12 juni 2007 en goedgekeurd door G.S. op 24 juni 2009. De 1ste herziening bevat uitsluitend voorschriften met betrekking tot de bestemming woondoeleinden en heeft daarmee geen werking op voorliggend plan. Voorts geldt het bestemmingsplan "2de herziening Landelijk Gebied" welke is vastgesteld op 28 juni 2010. Volgens de geldende bestemmingsplannen heeft het plangebied aan de Benedeneind ZZ 281-283 de bestemming "Woondoeleinden" en de bestemming "Agrarische doeleinden, subbestemming grondgebonden veehouderij, zonder bouwvlak". De aanlegwerkzaamheden vinden allen plaats vinden de agrarische bestemming. De situering van de paardenbak op het perceel Benendeneind ZZ 281-283 is niet in strijd met de uitgangspunten van het geldende bestemmingsplan. De oppervlakte van de paardenbak en de hoogte van de lichtmasten zijn wel in strijd.

3.3.3. Bestemmingsplan en ruimtelijke kwaliteit

De kwaliteit van het landschap is de afgelopen decennia achteruitgegaan. De gemeente Lopik wil bij elke ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied inzetten op verbetering van de natuurlijke, de landschappelijke-, de cultuurhistorische- en welstandskwaliteiten van het erf als ensemble van bebouwing en van beplanting in het landschap. De ruimtelijke ontwikkeling van het platteland staat onder druk. De aandacht is gericht op behoud en versterking van de sociaaleconomische vitaliteit van het platteland en de leefbaarheid van de dorpskernen. Dit uit zich bijvoorbeeld in de wens tot ruimere toelatingsmogelijkheden voor nieuwe economische dragers in het buitengebied (recreatieve voorzieningen, nieuwe bedrijvigheid) of het mogelijk maken van verbrede landbouw. Anderzijds is het ook niet de bedoeling dat het platteland ongecontroleerd wordt volgebouwd. Meer bebouwing doet immers afbreuk aan het open karakter van het buitengebied en druist vaak ook in tegen de belangen van natuur, ecologie en waterhuishouding.

Daarom moet een balans worden gevonden tussen enerzijds het behouden en ontwikkelen van de kwaliteiten en potenties van het landelijk gebied en anderzijds de bebouwingsmogelijkheden die daarbij horen. Sommige delen van het landelijk gebied zijn zo waardevol, dat het wenselijk is dat daar zware beperkingen blijven gelden voor bouwactiviteiten en/of functieveranderingen. Maar in andere gebieden of op andere percelen zou een versoepeling in de bebouwingsvoorschriften mogelijk moeten zijn. Uitgangspunt en belangrijke randvoorwaarde bij het toestaan van de verruimde mogelijkheden is dat deze ontwikkelingen gepaard dienen te gaan met het behoud of het versterken van ruimtelijke kwaliteit.

Door zijn ligging in het Groene Hart hecht de gemeente Lopik veel belang aan het behoud en waar mogelijk versterken van de landschappelijke en natuurlijke waarden in het buitengebied. Doorzichten naar het achterliggende landschap spelen een belangrijke rol bij de beleving van het buitengebied. Maar ook in het buitengebied van Lopik is per gebied sprake van onderling verschillende kwaliteiten en waarden. Deze gebieden hebben elk hun eigen toekomst-perspectief en beleidsuitgangspunten.

Zoals bekend is het plangebied is gelegen nabij een kruispunt van enkele belangrijke wegen. Ter hoogte van het perceel zal de landelijke karakteristiek daarom minder ervaren worden zoals dat bijvoorbeeld verderop in de richting van Polsbroek wel het geval is. Toch wordt de directe omgeving van het perceel nog altijd gekenmerkt door het agrarische grondgebruik en bestaat er op het perceel nog een duidelijk doorzicht naar het achterliggende polderlandschap.

3.3.4 Ruimtelijke afweging

De gemeente vraagt naast een goede ruimtelijke onderbouwing meer aandacht voor de landschappelijke inpassing van nieuwe bebouwing. Er moet een balans worden gevonden tussen enerzijds het behouden en ontwikkelen van de kwaliteiten en potenties van het landelijk gebied en anderzijds de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden die daarbij horen. Sommige delen van het landelijk gebied zijn zo waardevol, dat het wenselijk is dat daar zware beperkingen blijven gelden voor bouwactiviteiten en/of functieveranderingen. Maar in andere gebieden of op andere percelen zou een versoepeling in de bebouwingsvoorschriften mogelijk moeten zijn.

Door de afnemende agrarische functie komen steeds meer boerderijen en weidegrond beschikbaar voor particulieren. Ook in de gemeente Lopik is de tendens dat er steeds vaker hobbymatig paarden worden gehouden. Daarnaast richten ook de agrariërs zich steeds vaker op het (recreatief) houden van paarden. Een gevolg van het houden van paarden is de behoefte aan paardenbakken. Paardenbakken die voornamelijk in het landelijk gebied worden gerealiseerd hebben ruimtelijke gevolgen. Wat voorheen grasland was, wordt nu een bak met zand en soms opvallende omheiningen en verdere toebehoren zoals lichtmasten.

Ter voorkoming van aantasting van natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden in het landelijk gebied is het niet toegestaan om een solitair liggende paardenbak aan te leggen op een perceel waar geen bestaande bebouwing en/of bouwperceel is gesitueerd. Daarom is in het bestemmingsplan opgenomen dat een paardenbak aansluitend aan een bouwvlak gerealiseerd moet worden. Een duidelijke voorwaarde bij het realiseren van een paardenbak is dat deze in de lengterichting van het bouwperceel, in het verlengde van de bestaande bebouwing gerealiseerd wordt. Een paardenbak mag bestaande doorzichten niet onderbreken en moet passend zijn binnen de landschappelijke en agrarische karakteristiek.

Ter voorkoming van hinder naar derden (aantasting van het woongenot) als gevolg van het gebruik en/of hebben van een paardenbak is het aan te raden voldoende afstand te houden tussen de paardenbak en de percelen van derden. De afstand van de paardenbak in het voorliggende plan tot de dichtstbijzijnde woningen bedraagt ongeveer 80 meter. Deze woning is de woning van de initiatiefnemer. De afstand tot de paardenbak is dermate groot dat hinder als gevolg van stof, geluid en stank voorkomen kan worden.

Lichtmasten hebben 's avonds een behoorlijk effect op de omgeving. Dit zou zeker niet gestimuleerd moeten worden. Daarom is het niet raadzaam om lichtmasten toe te staan in de nabijheid van kwetsbare gebieden, zoals Natura 2000 gebieden. Om lichtoverlast te beperken is het beter om meerdere lichtmasten met minder intensiteit te plaatsen dan één groot lichtpunt. Het is ook beter om de lampen direct nabij de paardenbak te realiseren dan deze verderaf aan een bestaand bouwwerk te bevestigen. Zoals gezegd is in onderhavige situatie de afstand tot omliggende percelen ruim 80 meter en wordt het zicht op de paardenbak belemmerd door aanwezige bebouwing en opgaande beplanting. In de nabijheid van het plangebied zijn geen kwetsbare natuurgebieden aanwezig. De lichtmasten zullen efficiënt verdeeld worden over de lengte van de paardenbak en worden direct aansluitend aan de bak gesitueerd.

Een paardenbak heeft in de regel een afmeting van 800m² (20x40). Dit betreft veelal de inwendige maatvoering. Een grotere oppervlakte kan noodzakelijk zijn in verband met een hoger spring- of dressuurniveau. Indien kan worden aangetoond dat de noodzaak voor een grotere oppervlakte aanwezig is zal dit per situatie beoordeeld moeten worden. In dit geval heeft initiatiefnemer aangegeven dat haar dochter een opleiding volgt waarbij het oefenen in een bak met een oppervlakte van 1.200m² noodzakelijk is. De hoogte van de omheining rondom een paardenbak bedraagt doorgaans tussen de 1,50 en 2 meter. Het verdient sterke aanbeveling dat de omheining is gemaakt van hout met een gedekte kleur. In dit geval is sprake van een "zeer open" omheining van 1,5 meter hoog in een gedekte kleur.

Het geldende bestemmingsplan voorziet, onder voorwaarden, in de mogelijkheid om aansluitend aan het bouwvlak een paardenbak aan te leggen. Deze voorwaarden hebben betrekking op de belangen van landschap, natuur, cultuurhistorie en de waterhuishouding. Uit het vervolg van deze ruimtelijke onderbouwing zal blijken dat het voorliggende plan geen negatieve effecten heeft op deze belangen.

4 Beeldkwaliteit

4.1.1 "Linten in de leegte"

Het handboek groene bebouwingslinten in de Utrechtse Waarden "Linten in de Leegte" vormt een inspiratiebron voor iedereen die woont in het buitengebied van de Utrechtse Waarden. Het laat de oorsprong en streekeigenheid zien. Daarnaast worden alle groene en grijze streekeigen elementen beschreven. In de publicatie "Linten in de leegte" is het plangebied aangeduid als zone hoofdlint – dubbelzijdig lint. Hoofdlinten hebben een dichte structuur waardoor dit type lint zeer kwetsbaar is voor verdere verdichting. Bijvoorbeeld in de vorm van verbreding van erven, invullen van tussenkavels of het dicht bouwen van kavels. Door verdere verdichting verliezen we het contact vanuit het lint met het weidse landschap. In hoofdlinten wordt gestreefd naar het behouden en versterken van beeldkwaliteit en landschappelijke beplanting. In hoofdstuk 3 van "Linten in de leegte, deel 1: beeldkwaliteit en ontwikkeling" worden de inrichtingsprincipes voor linten van de toekomst beschreven. Daarbij wordt op het niveau van de bouwkavel een aantal inrichtingsprincipes uitgewerkt. De gedachte is dat als de opzet van de bouwkavel goed is, dat dan de belangrijkste kwaliteiten van de linten zijn gewaarborgd. Het gaat om de volgende inrichtingsprincipes:

- Langgerekt: het perceel dient langgerekt te zijn.
- Tweedeling voor en achter: de kavel heeft een voorerf en een achtererf.
- Zicht-as naar het landschap: voor- en achtererf worden verbonden via een doorgaande ontsluitingsas.
- Randbeplanting: de randen van de bouwkavel vragen een landschappelijk plan met kavelbeplanting.
- Bouwkavel omgeven door water: sloten zorgen ruimtelijk voor ordening en doorzicht. In het huidige plan blijven de bestaande sloten ongewijzigd.

De inrichting op het perceel aan de Benedeneind ZZ 281-283 voldoet aan de genoemde inrichtingsprincipes en komt daarmee tegemoet aan de belangrijkste kwaliteiten van het lint. Door de vorm van het perceel is er sprake van een langgerekt perceel. De paardenbak wordt aansluitend hierop gerealiseerd, in de lengterichting van het perceel. Het perceel kent een tweedeling waarbij voor de woning is gesitueerd en de bijgebouwen en overige functies daarachter. Het perceel heeft één in- en uitrit en is in de huidige situatie al "groen" ingepast. Zoals zal blijken in het vervolg van deze ruimtelijke onderbouwing heeft dit plan geen gevolgen voor de waterhuishouding. De paardenbak wordt gerealiseerd op een afstand van minimaal 2 meter van de sloot. Het aanwezige doorzicht blijft behouden.

4.1.2 "Nota ruimtelijke kwaliteit gemeente Lopik"

In de recent vastgestelde Nota ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Lopik worden karakteristieke inrichtingsprincipes beschreven en verbeeld. Bij het opstellen van deze inrichtingsprincipes is aansluiting gezocht bij de inrichtingsprincipes uit "Linten in de leegte". Omdat dit grotendeels dezelfde principes zijn zal het niet verbazen dat het voorliggende plan ook voldoet aan hoofdstuk 5 van de Nota ruimtelijke kwaliteit gemeente Lopik. In de Nota ruimtelijke kwaliteit wordt duidelijk gesproken over een hoofdgebouw dat is gelegen direct aan het lint met daarachter bijgebouwen. Gebouwen staan dicht bij elkaar in de lengte van het perceel, nieuwe gebouwen worden hierop aangesloten en het perceel heeft één duidelijke hoofdentree. Het erf is langgerekt. Het slotenpatroon en het bestaande ritme van lange smalle kavels is leidend. Het erf is verankerd in het landschap door onder andere de positie en oriëntatie van gebouwen, erfbeplanting, sloten en aansluiting op bestaande wegen. Zoals uit het voorgaande al is gebleken komt het plan tegemoet aan deze uitgangspunten.

4.1.3 "Landschapsontwikkelingsplan (LOP)"

Ter bevordering van de landschappelijke kwaliteit in de Lopikerwaard heeft de gemeente Lopik in samenwerking met de gemeenten Montfoort en Oudewater een landschapsontwikkelingsplan 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. Voor gemeente staat behoud en ontwikkeling van de streekeigen identiteit, verscheidenheid en beleving van het landschap voorop, onder de voorwaarde dat een groot deel van het gebied levensvatbaar blijft voor de landbouw en met name de veeteelt. Er is echter behoefte aan het inpassen van tal van niet-agrarische ontwikkelingen. Bij het vaststellen van nieuwe ontwikkelingsrichtingen moeten de

bestaande kernkwaliteiten van het landschap in al haar facetten als basis en richtinggevend kader dienen voor ruimtelijke veranderingen. Bij veranderingen binnen de linten is behoud en versterking van de beeldkwaliteit belangrijk. Uitbreiding van agrarische erven of kleinschalige bedrijven dienen gepaard te gaan met in acht neming van randvoorwaarden van beeldkwaliteit en een erfinrichtingsplan. Ook functieveranderingen van voormalige agrarische bebouwing naar andere bestemmingen dienen te voldoen aan randvoorwaarden met betrekking tot beeldkwaliteit. Met het realiseren van onderhavig initiatief blijft de bestaande lintenstructuur behouden.

5 Omgevingsaspecten

De uitvoerbaarheid van een plan moet ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond worden. Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, ect.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

5.1 Milieu

5.1.1 Bodem

In het kader van een ruimtelijk plan 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 soms een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd in het plangebied. Middels dit onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

Onderzoek naar de bodemkwaliteit is in dit geval niet nodig omdat, gelet op de huidige functie van de betrokken grond, gesteld kan worden dat de bodem in het plangebied ook geschikt is voor de toekomstige functie.

5.1.2 Lucht

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen, uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens, rekening gehouden met de luchtkwaliteit. In de Wet Milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over 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. Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in 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 % bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijnstof en stikstofdioxide ($1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). 'Kleine' projecten die minder dan 3 % bijdragen, zoals in onderhavig geval, kunnen doorgaan zonder toetsing. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen'.

Een plan voldoet in de regel aan het NIBM criterium als het minder dan 1500 woningen betreft dan wel als er sprake is van een BVO van maximaal 100.000 m². Voorliggend plan betreft het aanleggen van een paardenbak. Het gebruik van de gronden wijzigt hierdoor nauwelijks. Nader onderzoek in het kader van luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

5.1.3 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. Het aanleggen van een paardenbak en het gebruik van de gronden als zodanig heeft geen invloed op de in de directe nabijheid van het plangebied aanwezige geluidsgevoelige objecten. Vanuit het aspect geluid bestaat er daarom geen bezwaar tegen onderhavig initiatief.

5.1.4 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. 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.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient vooralsnog plaats te vinden aan de hand van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, 31 juli 2012, waarin grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico

en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico zijn opgenomen. Indien binnen het invloedsgebied van een transportas nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien en er een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico of een toename van het groepsrisico optreedt, dient bij de vaststelling van het ruimtelijk besluit, het groepsrisico te worden verantwoord. Volgens de circulaire gelden geen beperkingen voor het ruimtegebruik voor het gebied dat verder ligt dan 200 meter van de transportas.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het PR in acht te nemen en het GR te verantwoorden. Het Bevb vervangt hiermee de circulaire Zonering langs hogedruk aardgasleidingen (1984) en Zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen (1991).



Uitsnede Externe Veiligheidskaart (bron Risicokaart Nederland)

Uit de uitsnede van de Veiligheidskaart blijkt dat er in de nabijheid van het plangebied geen opslag of transport van gevaarlijke stoffen plaats vindt. Het aspect Externe Veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor het plan.

5.2 Water

"Water voorop!" Waterbeheerplan 2010-2015

Het waterbeheerplan 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 wateraspecten duurzaam is.

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.

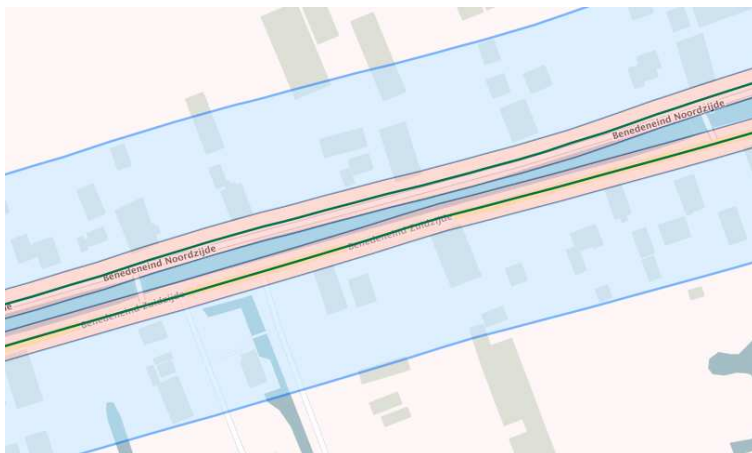
In de structuurvisie zijn gebiedsspecifieke doelstellingen en maatregelen gedefinieerd. Ook staat het streefbeeld voor 2050 beschreven, gebaseerd op de volgende principes:

- 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. 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.

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 500m² in stedelijk gebied en 1000m² in landelijk gebied is een Watervergunning nodig. Voorliggend plan heeft geen gevolgen voor de toename van het verhard oppervlak. Het plan heeft derhalve geen nadelige invloed op de waterhuishouding in de omgeving. De paardenbak wordt gerealiseerd buiten de Waterstaatswerkzone zoals aangegeven op de legger oppervlaktewater en waterkering van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden.



Legger Watetstaatswerkzone HDSR (rood gearceerd).

5.3 Ecologie

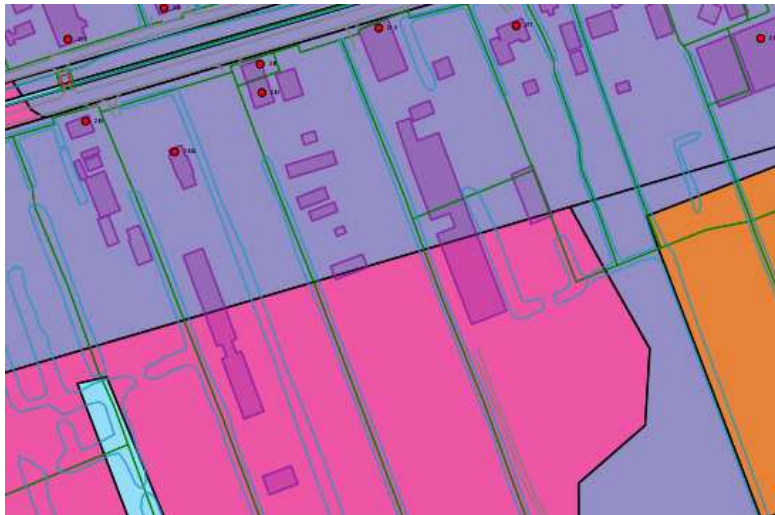
Vanuit de huidige natuurwetgeving is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van de in het plangebied mogelijk voorkomende beschermde natuurwaarden. Aangezien in het plangebied geen nieuwbouw plaatsvindt of oude bebouwing wordt gesloopt en ook geen beplanting wordt verwijderd, is het plan niet van invloed op het aspect flora en fauna. Gelet op de ruimtelijke inrichting van de directe omgeving van het plangebied zal de aanleg van de paardenbak geen onevenredig nadelig effect hebben op de aanwezige flora en fauna.

5.4 Archeologie

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

Bij plannen voor grondverstorende activiteiten binnen een gebied met verwachte of bekende archeologische waarden dient de verstoorder de archeologische waarden in kaart te brengen, zodat het bevoegd gezag deze kan meewegen in haar besluitvorming.

Het perceel betreft een locatie waarvan bekend is dat de bodem weinig archeologische waarden bevat. Aan dit gebied is de archeologische waardecategorie 4 toegekend. Voor deze categorie stelt de archeologische beleidsnota plangebieden kleiner dan 2500 m² en activiteiten die minder dan 100 cm - mv verstoren, vrij van archeologisch onderzoek. De beleidsnota geeft geen definitie van de term 'plangebied', maar archeologen verstaan hieronder doorgaans de te verstoren grondoppervlakte. Omdat de te verstoren grondoppervlakte lastig is weer te geven, wordt 'plangebied' in bestemmingsplannen vaak vertaald in te bebouwen oppervlakte, terwijl in praktijk de te verstoren grondoppervlakte vaak groter is. Gelet op de aard en omvang van het plan en de archeologische verwachting hoeft er geen onderzoek uitgevoerd te worden. Omdat op deze locatie wel degelijk archeologische monumenten kunnen worden aangetroffen, wijst de gemeente uitdrukkelijk op het feit dat het plangebied onderdeel uitmaakt van een gebied met archeologische waarde en verzoekt zij de verstoorder hiermee, ook in de toekomst, rekening te houden.



Archeologische waarden in plangebied (waarde 4 is roze)

5.5 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijke onderbouwing dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Doorgaans is relevant de vraag of er gemeentelijke kosten zijn en hoe deze verhaald worden. Deze vraag omhelst tevens eventuele planschade.

5.5.1. Beoordeling plan

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht om aan het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing een exploitatieplan te koppelen. Er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie. Een exploitatieplan is niet verplicht indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in het plan opgenomen gronden op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro). De begeleiding van de planologische procedure is door middel van het heffen van leges gedekt. Daarnaast is het aanleggen van voorzieningen in het aangrenzende openbaar gebied niet aan de orde. Voor de gemeente Lopik zijn derhalve geen kosten verbonden aan het opstellen en uitvoeren van deze ruimtelijke onderbouwing. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt een planschadeovereenkomst afgesloten. De economische uitvoerbaarheid van het bouwplan is voldoende aangetoond.

6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Overleg

De ruimtelijke onderbouwing zal in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd worden aan de overleginstanties. Op deze plaats, dan wel in een separate bijlage, zullen de vooroverlegreacties van een antwoord worden voorzien.

6.2 Zienswijzen

Op de te volgen procedure ex art. 2.12, lid 1, a, onder 3 van de Wabo is afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. In navolging hiervan zal het ontwerpbesluit voor zes weken ter inzage worden gelegd. Een ieder krijgt in deze periode de gelegenheid om zienswijzen in te dienen. In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de zienswijzen beantwoord. Tevens wordt aangegeven of de zienswijze aanleiding is het ruimtelijke onderbouwing te wijzigen.

6.3 Conclusie

p.m.