Ruimtelijke onderbouwing aanvraag uitgebreide omgevingsvergunning s12.02366
Benedeneind ZZ 349 te Benschop

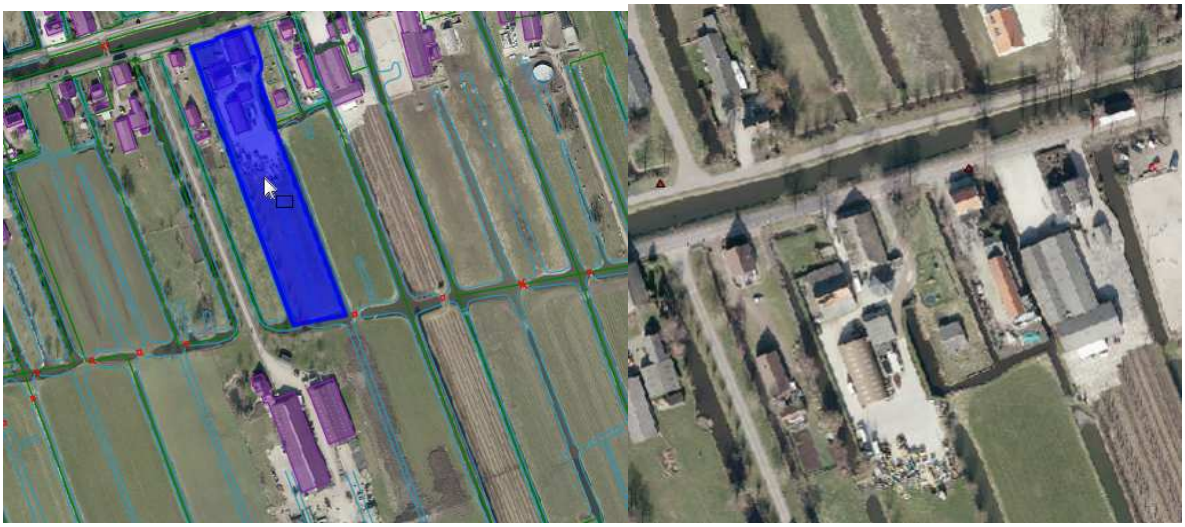
Inleiding:
In juli 2007 is geconstateerd dat op het perceel Benedeneind ZZ 349 te Benschop, sprake is van strijdig gebruik met het bestemmingsplan. Op het perceel is het Kabelmontagebedrijf J.K.M. Klever Montage B.V. gevestigd, terwijl de bestemming “wonen” en voor een deel “agrarische doeleinden” van kracht zijn.

In juni 2007 is het bestemmingsplan “Landelijk Gebied” vastgesteld. Gedurende de bestemmingsplan-procedure is niet duidelijk geworden dat het bedrijf op het betreffende perceel is gevestigd. Dit terwijl de heer Klever het perceel al vanaf 2004 in eigendom heeft. In het bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming wonen en agrarische doeleinden. Nieuwvestiging van een niet-agrarische bedrijf is in het landelijk gebied niet toegestaan. Alleen in het geval van beëindiging van een agrarisch bedrijf zijn vanuit milieuoogpunt bedrijven in de categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ook categorie 3) als vervolgfunctie toelaatbaar op de bouwvlakken met de bestemming agrarische doeleinden (artikel 27). Dit geldt niet voor de bestemming wonen.

In eerste instantie is ingezet op handhaving van het strijdige gebruik op het perceel. Het handhavings-traject is opgeschort in afwachting van beleidsvorming omtrent gebiedsontwikkeling, de beleidsnotitie LopikMEerwaard. Anticiperend op de gebiedsontwikkeling is de heer Klever gevraagd om een schetsplan in te dienen, waarbij het perceel opnieuw wordt ingericht en de bestaande bedrijfs-gebouwen worden vervangen door één bedrijfshal.

De voorgenomen ontwikkeling is strijdig met de regels uit het geldende bestemmingsplan omdat gebouwd wordt op gronden met een woonbestemming. Echter, omdat het initiatief past binnen de beleidsnotitie LopikMEerwaard, kan de gemeente overwegen medewerking te verlenen. Hiertoe dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd voor het handelen in strijd met de regels uit het bestemmingsplan conform artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het besluit moet wel zijn voorzien van een ruimtelijke onderbouwing. De voorliggende toelichting strekt hiertoe.

Plangebied
Het plangebied ligt in de gemeente Lopik, op het perceel aan de Benedeneind ZZ 349 te Benschop, tussen Benschop en Polsbroekerdam. Kadastraal bekend; Gemeente Lopik, Sectie E, perceel 1128. Op onderstaande foto’s is de ligging van het plangebied weergegeven.


Afbeelding 1: luchtfoto

Op het perceel is een karakteristieke boerderij met bijbehorende hooiberg aanwezig. Ten westen van het hoofdgebouw staat een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw. Dit bijgebouw ontneemt, door zijn situering dwars op de kavel, het zicht op de rest van het perceel en de overige bebouwing. Op het perceel zijn een groot aantal bijgebouwen aanwezig, waaronder een romneyloods, met een gezamenlijke oppervlakte van 762m2. De bijgebouwen geven het perceel een rommelige indruk. Dit komt door het verschillende materiaalgebruik, de bouwvorm van de bebouwing en de situering op het perceel. De gebouwen zijn momenteel voornamelijk in gebruik ten behoeve van bedrijfsdoeleinden (opslag). In de bestaande situatie is het perceel rondom de bebouwing verhard. Achter op het perceel vindt buitenopslag plaats.

Het oorspronkelijke verkavelingspatroon is nog herkenbaar door de aanwezige sloten aan beide zijden van het perceel. Alleen langs de bestaande sloten is zicht op het achterliggende landschap. Direct achter dit perceel is het agrarisch bedrijf op het perceel Benedeneind ZZ 353a gelegen. Er is dus geen sprake van een onbeperkt doorzicht op de achterliggende polder. Dit is te zien op de luchtfoto in afbeelding 1.

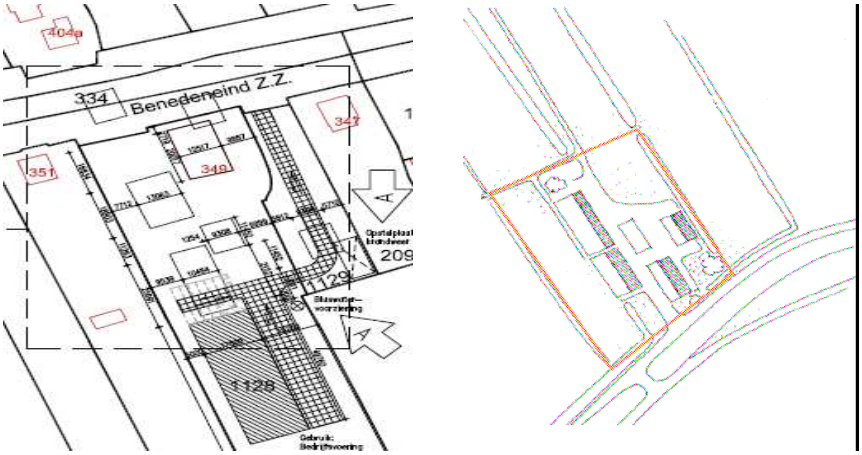
Afbeelding 2: Benedeneind ZZ 349 te Benschop.

3 Het initiatief

Het nieuwbouwplan voorziet in de sloop van alle aanwezige bijgebouwen en de nieuwbouw van één nieuw bedrijfsgebouw ten behoeve van de uitoefening van de bestaande bedrijfsactiviteiten. Het gebouw zal gebruikt worden ten behoeve van kantoor en opslag. De karakteristieke boerderij en de bijbehorende hooiberg blijven behouden. Het nieuwe bedrijfsgebouw wordt gesitueerd op een grotere afstand van de weg. De te slopen bebouwing heeft een gezamenlijke oppervlakte van 762m2. Het nieuwe bedrijfsgebouw krijgt een oppervlakte van 871m2. De welstandsacommissie heeft het plan op 29 januari 2014 goedgekeurd.

Afbeelding 3: te slopen bebouwing Benedeneind ZZ 349 te Benschop.

Een toename van het bebouwd oppervlak sluit in principe niet aan bij de uitgangspunten tot verbetering van ruimtelijke kwaliteit en de in het bestemmingsplan opgenomen saneringsregeling. De nieuwe inrichting van het perceel sluit wel aan bij de uitgangspunten die gehanteerd worden voor een goede erfinriching in het buitengebied. Een erf dient een herkenbaar ensemble in het landschap te zijn met een informele uitstraling, bestaande uit gebouwen, erfinrichting en beplanting. Door de sanering van de bestaande bebouwing komt de karakteristieke boerderij weer vrij te staan aan de voorzijde van het perceel en wordt zijn prominente plek in het lint versterkt. De bestaande bebouwing, die voor een deel dwars op het perceel staat, wordt vervangen door één gebouw dat in de lengterichting van het perceel is gesitueerd. Hierdoor ontstaat er ruimte voor nieuwe doorzichten. De nieuwbouw is voorzien van passend materiaal en een kap. Deze uitstraling past meer bij het landelijk gebied dan bijvoorbeeld de huidige romney-loods. Het plan is tevens voorzien van een door de landschapscoordinator van de gemeente Lopik goedgekeurd beplantingsplan (zie bijlage I) welke voorziet in een kleine boomgaard voor het nieuwe bedrijfsgebouw en streekeigenbeplanting (knotbomen) langs de sloten het perceel. Om een verbinding te realiseren tussen het bedrijfsgebouw en de boerderij zal er tussen de boerderij en het bedrijfsgebouw een nieuwe berging ten behoeve van de woning opgericht worden. Hierdoor wordt het beeld van een boerenerf met daarachter een passend bedrijfsgebouw gerealiseerd. Dit bijgebouw maakt nu nog geen onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning.



Afbeelding 4: toekomstige inrichting in vergelijking met het basisprincipe voor erven in het landelijk gebied.

Om de toename van het bebouwd oppervlak te compenseren en een extra bijdrage te leveren aan het vertserken van ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied, heeft de heer Klever een overeenkomst gesloten met de eigenaar van het perceel Lopikerweg West 98 te Lopik. Op het perceel Lopikerweg West 98, gelegen in het bestemmingsplan landelijk gebied en voorzien van een woondoeleinden-bestemming, is in totaal 485m2 aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig. Deze oppervlakte aan bebouwing zal volledig worden gesloopt. Op basis van de saneringsregeling zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan “Landelijk gebied” mag hiervoor 342m2 worden terug gebouwd. Daarvan zal 146m2 teruggebouwd worden op het perceel Lopikerweg West 98. Van de rest van de te herbouwen oppervlakte, namelijk 196m2, wordt 171m2 overgenomen door de heer Klever. Op het perceel aan Benedeneind ZZ 349 zal het bebouwd oppervlak met 109m2 toenemen. De resterende oppervlakte zal niet ingevuld worden. De gemeente Lopik heeft al een omgevings-vergunning verleend voor de sanering op het perceel Lopikerweg West 98 te Lopik.

4. Gemeentelijk beleid

De Toekomstvisie Lopik 2030 moet richting geven aan diverse strategische discussies en opgaven. In de toekomstvisie is de volgende missie voor 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:

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

Ruimtelijke kwaliteit
De kwaliteit van het landschap is de afgelopen decennia achteruitgegaan. De gemeente Lopik wil bij elke nieuwe 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 gemeente vraagt naast een goede ruimtelijke onderbouwing meer aandacht voor de landschappelijke inpassing van nieuwe bebouwing. Dit mede om een overschrijding van het huidige bestemmingsplan te verantwoorden. Kwaliteit in ruimtelijke zin dient zo als tegenprestatie voor het mogelijk maken van het bouwinitiatief danwel het afwijken van planologisch beleid. Daarbij staat de gemeente een integrale benadering voor. Er wordt gekeken naar een logische positionering van de bouwwerken op het perceel, een passende beplanting en een goede inbedding van het erf in de omgeving. Op deze manier wordt functionele waarde gekoppeld aan de - daar veelal mee samenhangende – ruimtelijke waardestijging van het perceel en de bebouwing voor de omgeving.

Landschappelijk inpassing
Het bouwplan is voorzien van een goedgekeurd beplantingsplan. Daarmee is voldaan aan de voorwaarde zorg te dragen voor een goede landschappelijke inpassing. In het beplantingsplan wordt gebruik gemaakt van streekeigen beplanting.

LopikMEerwaard
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.

Bij toepassing van LopikMEerwaard moet daarom 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. LopikMEerwaard stelt daarvoor spelregels op, die vertaald zijn in toetsingscriteria.

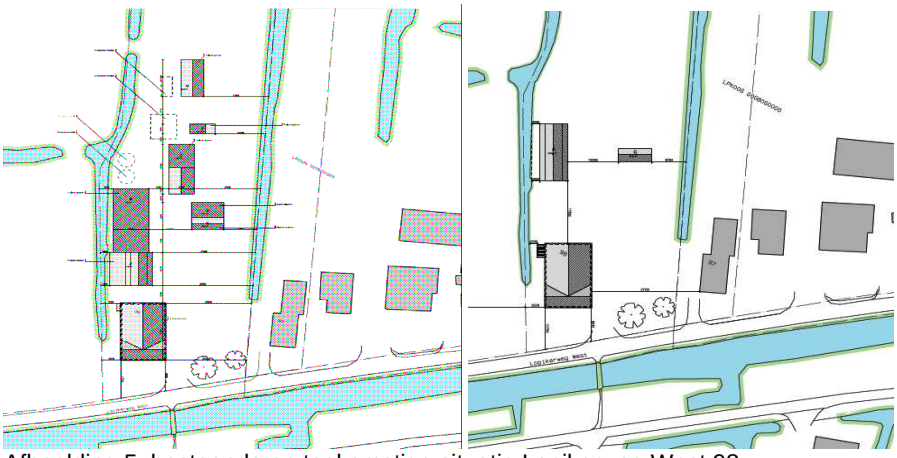
Op voorhand wil de gemeente Lopik geen enkel initiatief uitsluiten. De gemeente Lopik wil initiatief-nemers de ruimte geven met creatieve voorstellen te komen, waarbij de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit uitgangspunt is.

LopikMEerwaard kan daarom betrekking hebben op de navolgende situaties:
- De gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van bestaande bedrijven te vergroten:
- Functieveranderingen van bestaande bebouwing.

Toekomstige situatie Benedeneind ZZ 349 / Lopikerweg West 98
Uitgangspunt en belangrijke randvoorwaarde bij het toestaan van de verruimde mogelijkheden in het kader van LopikMEerwaard is, dat deze ontwikkelingen gepaard dienen te gaan met een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Deze kwaliteitsverbetering behoeft niet op het perceel zelf gerealiseerd te worden maar kan ook elders in het buitengebied van onze gemeente (het bebouwingslint en/of het open gebied). Uiteraard moet op het perceel zelf sprake zijn van een aanvaardbare ruimtelijke kwaliteit.

De beoogde ontwikkeling op het perceel Benedeneind ZZ 349 voorziet in de sanering van onsamen-hangende, in slechte staat verkerende, bebouwing die het perceel een rommelige uitstraling geven. Omdat de bebouwing dicht op het hoofdgebouw staat komen de karakteristieke boerderij met bijbehorende hooiberg niet goed tot uiting. Omdat het voorste bijgebouw dwars op de kavel staat zijn er op het perceel nauwelijks doorzichten. Door de sanering van de bestaande bebouwing en de herbouw van maximaal één bedrijfsgebouw krijgt het perceel een logische en overzichtelijke indeling. Door het bedrijfsgebouw verder naar achter te situeren ontstaat er meer openheid en ruimte voor doorzichten. De karakteristieke boerderij en hooiberg komen vrij te staan op het perceel. Hierdoor worden zij weer als zodanig herkenbaar. Na de herinrichting van het perceel zal buitenopslag niet langer noodzakelijk zijn.

Door in het plan de sanering op het perceel Lopikerweg West 98 te betrekken wordt ook een bijdrage geleverd aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op dit perceel. Ook de bijgebouwen op dit perceel zullen nagenoeg volledig gesaneerd worden. Dat betekent dat er een oppervlakte van 485m2 aan bijgebouwen gesloopt zal worden terwijl slechts 146m2 wordt herbouwd. Dit terwijl er op het perceel 342m2 aan bijgebouwen gerealiseerd mocht worden. Ook voor dit perceel geldt dat de sanering van verouderde, voormalige bedrijfsbebouwing een bijdrage levert aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast zorgt de sanering voor dit perceel voor meer openheid. De sloop van bijgebouwen op het perceel Lopikerweg West 98 wordt gezien als tegenprestatie voor de uitbreiding van het bebouwd oppervlak op het perceel Benedeneind ZZ 349 en het gebruik ten behoeve van opslag en kantoor.



Afbeelding 5: bestaande en toekomstige situatie Lopikerweg West 98

De toetsingscriteria van LopikMEerwaard
Om toepassing te kunnen geven aan LopikMEerwaard dient een bouwplan te voldoen aan de toetsingscriteria zoals opgenomen in de beleidsnotitie.

De toetsingscriteria van LopikMEerwaard zijn:

1. het bouwplan moet in strijd zijn met het bestemmingsplan “Landelijk Gebied” en kan niet afgedaan worden via de traditionele manier;
2. LopikMEerwaard kan alleen toegepast worden op percelen die conform themakaart 1 van het bestemmingsplan “Landelijk gebied” goed ontsloten zijn indien er sprake is van een verkeersaantrekkende werking;
3. Het bouwplan moet voldoen aan de geldende wet- en regelgeving op het gebied van milieu;
4. LopikMEerwaard kan niet toegepast worden indien plannen een negatief effect het op de openheid van het oorspronkelijke landschap.

<u>Ad1</u>
In het bestemmingsplan “Landelijk gebied” 2007 heeft het perceel de bestemming “wonen” en “agrarische doeleinden”. Nieuwvestiging van een niet-agrarische bedrijf is in het landelijk gebied niet toegestaan. Alleen in het geval van beëindiging van een agrarisch bedrijf zijn vanuit milieuoogpunt bedrijven in de categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (met toepassing van de aanwijzingsbevoegdheid ook categorie 3) als vervolgfunctie toelaatbaar op de bouwvlakken met de bestemming agrarische doeleinden (artikel 27).

Opmerkelijk is dat tijdens de bestemmingsplanprocedure niet duidelijk is geworden dat op het perceel Benedeneind ZZ 349 het bedrijf van de heer Klever is gevestigd. In het bestemmingsplan Landelijk gebied uit 1988 van de toenmalige gemeente Benschop had het perceel nog een agrarische bestemming met een bouwvlak van circa 140 meter diep. Bij de actualisering van dat bestemmings-plan had de gemeente kunnen overwegen om direct de vervolgfunctie positief te bestemmen als bekend was geweest welke bedrijfsactiviteiten op het perceel werden uitgevoerd.

Ad2
Volgens themakaart 1 is het perceel Benedeneind ZZ 349 gelegen langs een goede ontsluitingsweg. De bestaande bedrijfsactiviteiten bliven gehandhaafd en er zal geen sprake zijn van een extra verkeersaantrekkende werking ten opzichte van de huidige situatie en dus kan geconcludeerd worden dat het voorliggende plan geen onevenredig nadelig effect zal hebben op de verkeersafwikkeling. Het perceel Lopikerweg West 98 is daarentegen gelegen in een matig ontsloten gebied. De sanering van bebouwing op dit perceel verminderd de kans dat de aanwezige bebouwing gebruikt zal gaan worden ten behoeve van een neven- of vervolgfunctie die in het bestemmingsplan zijn toegestaan.

Ad3
De aanvrager heeft in oktober 2013 een melding in het kader van het Activiteitenbesluit gedaan. Uit die melding komt naar voren dat geen verdere milieuregels voor specifieke activiteiten uit het Activiteitenbesluit op de bedrijfsvoering van toepassing zijn. De bebouwing zal dan ook uitsluitend gebruikt worden ten behoeve van opslag en kantoor en daarmee nauwelijks invloed hebben op omliggende percelen. Het bouwplan betekent ook geen verzwaring van de huidige activiteiten op het perceel.

Ad4
Door de sanering van de bestaande bebouwing en de herbouw van maximaal één bedrijfsgebouw krijgt het perceel Benedeneind ZZ 349 een logische en overzichtelijke indeling. Door het bedrijfsgebouw verder naar achter te situeren ontstaat er meer openheid en ruimte voor doorzichten. De nieuwe bebouwing wordt in de lengterichting gebouwd en er wordt voldoende ruimte gehouden tot de zijdelingse sloten. Het oorspronkelijke verkavelingspatroon blijft daardoor herkenbaar. Het doorzicht op de achterliggende polder wordt op dit perceel beperkt door de aanwezigheid van het agrarisch bedrijf op het perceel Benedeneind ZZ 353a. Dit bedrijf is na de ruilverkaveling achter het oorspronkelijke bebouwingslint gesitueerd. Daarmee vormt dit bedrijf een uitzondering omdat de oorspronkelijke bedrijfs-percelen altijd direct aan de wetering werden ingericht.

Op het perceel Lopikerweg West 98 is duidelijk sprake van een verdere verbetering van het doorzicht. Het aantal bijgebouwen en de oppervlakte van de bijgebouwen neemt duidelijk af waardoor er op het perceel meer openheid ontstaat.

Tegenprestatie
Het kenmerkende uitgangspunt van LopikMEerwaard is: “geen tegenprestatie voor aantasting van de omgevingswaarden betekent geen ontwikkelingsruimte” (“voor wat hoort wat”). Het bouwplan voorziet, zoals hiervoor uiteengezet, tegenover een uitbreiding van het bestaande bebouwd oppervlak, in een aanvaardbare ruimtelijke kwaliteit op het perceel Benedeneind ZZ 349. Om er voor de zorgen dat er sprake is van een extra kwaliteitsverbetering is de heer Klever overeengekomen om 171m2 over te nemen van het perceel Lopikerweg West 98. Na uitvoering van van beide plannen zal de gezamenlijke oppervlakte aan bebouwing, verdeeld over beide percelen, met 340m2 afnemen van 1.357m2 naar 1.017m2.

Afbeelding 6: bestaande situatie Lopikerweg West 98

5. Provinciaal beleid

Provinciale ruimtelijke structuurvisie en Ruimtelijke Verordening
De provincie Utrecht heeft op 4 februari 2013 de nieuwe Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) en Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld. In het provinciaal ruimtelijk beleid zoals vastgelegd in de Provinciale structuurvisie wordt een keuze gemaakt voor het inzetten op binnenstedelijke ontwikkeling en versterken van de kwaliteit van het landelijk gebied. Vanuit deze hoofdlijnen zijn de drie volgende uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling opgesteld:

1. een duurzame leefomgeving;
2. vitale dorpen en steden;
3. landelijk gebied met kwaliteit.

Landelijk gebied met kwaliteit
Het uitgangspunt, landelijk gebied met kwaliteit, is van belang voor het perceel Benedeneind ZZ 349. De gehele gemeente Lopik, en daarmee ook de percelen Benedeneind ZZ en Lopikerweg West 98, 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. Volgens de gebruikelijke omschrijving heeft ruimtelijke kwaliteit te maken met de begrippen toekomstwaarde, belevingswaarde en gebruikswaarde. Het plan voor het perceel Benedeneind ZZ 349, in combinatie met het perceel Lopikerweg West 98, komt op verschillende manier tegemoet aan deze begrippen. De herinrichting van het perceel Benedeneind ZZ 349 betekent een verbetering van de condities voor het vitaal economisch functioneren en goede ontwikkelingsmogelijkheden van de aanwezige bedrijfsfunctie. Daarnaast voorziet het plan in een aanvaardbare ruimtelijke inrichting op de percelen Benedeneind ZZ 349 en Lopikerweg West 98 doordat rekening gehouden wordt met de lengterichting van de percelen, het oorspronkelijke verkavelingspatroon, aanwezige doorzichten en de karakteristieke waarden van de boerderijen.

Hoewel het niet is vastgelegd in het geldende bestemmingsplan is op het perceel Benedeneind ZZ 349 al in ieder geval vanaf 2004 sprake van een niet-agrarische bedrijf. Het vastgestelde ruimtelijke beleid van de provincie Utrecht voorziet in (PRV) in de mogelijkheid om bestaande niet-agrarische bedrijven positief te bestemmen. Een ruimtelijke plan kan volgens de PRV tevens regels bevatten die toestaan dat bestaande niet-agrarische bedrijven worden uitgebreid. Hieraan is een maximum van 20% gesteld. Het bebouwd oppervlak wordt vergroot van 762m2 naar 871m2 daarmee is de vergroting niet meer dan 20%.

Conclusie
De ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt ligt buiten de rode contour. Met deze ontwikkeling wordt invulling gegeven aan de doelstelling uit het provinciale beleid om de kwaliteit van het landelijk gebied te versterken. Het bouwplan is niet strijdig met de doelstellingen of regels uit het provinciale beleid.

6. Omgevingaspecten

Watertoets

“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 ons 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 ons 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 500 m2 in stedelijk gebied en 1000 m2 in landelijk gebied is een Watervergunning nodig.

De gebouwen zijn allen buiten de beschermingszone geprojecteerd. Het perceel is in de bestaande situatie al voor een groot deel verhard. Het bebouwd oppervlak en daarmee de totale verharding neemt niet meer toe dan 1000m2. Wanneer bestaande watergangen gedempt worden zullen deze gecompenseerd moeten worden. Hiervoor zal de initiatiefnemer een vergunning moeten aanvragen bij het Hoogheemraadschap.

6.2 Archeologie
In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen, met als doel het beschermen en behouden van archeologische waarden. Het verdrag stelt dat de archeologie van wezenlijk belang is voor de geschiedschrijving van de mensheid.

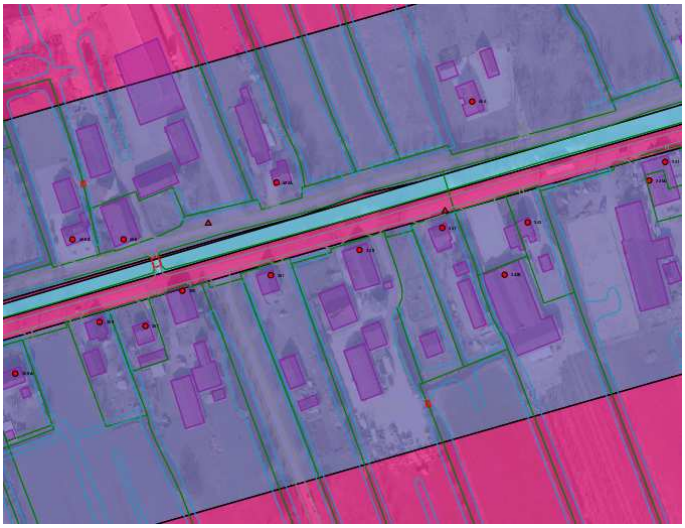
De uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn:
- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud in situ);
- in ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische
- waarden; en
- de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

Nederland heeft het Verdrag van Malta in 1998 geratificeerd. Het verdrag is geïmplementeerd door inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg per 1 september 2007, welke onder meer leidde tot wijziging van de Monumentenwet 1998. Artikel 38a van de gewijzigde Monumentenwet 1988 verplicht gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten. In het kader van de ruimtelijke ordening wordt archeologie thans meegewogen zoals alle andere belangen die een rol spelen bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen.

Archeologiebeleid gemeente Lopik (2010)
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 bouwplan wordt gerealiseerd op een locatie waarvan bekend is dat de bodem archeologische waarden bevat. Aan dit gebied is de archeologische waardecategorie 3 (paars) toegekend. Voor deze categorie stelt de archeologische beleidsnota plangebieden kleiner dan 200 m2 en activiteiten die minder dan 50 cm -mv verstoren, vrij van archeologisch onderzoek. Het resterende deel van het perceel heeft de archeologische waardecategorie 4 (roze). Onderzoek op deze gronden is slechts noodzakelijk bij plangebied groter dan 2500m2. 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.


Afbeelding 7: Archeologische waarden Benedeneind ZZ 349

Het plangebied is dus deels gelegen in het gebied met de archeologische waarde categorie 3 en deels met de waardecategorie 4. De gronden gelegen in het gebied zijn grotendeels verstoord door bestaande bebouwing en verharding. De verstoringsdiepte als gevolg van de nieuw te bouwen bebouwing is niet dieper dan 50cm. Hierdoor biedt het gemeentelijk archeologisch beleid geen ruimte voor het eisen van onderzoek, maar 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 bekende archeologische waarde en verzoekt zij de verstoorder hiermee rekening te houden. Mogelijk kan de verstoorder bij de grondverstorende werkzaamheden een (amateur) archeoloog laten meekijken.

In ieder geval dient verstoorder zich bewust te zijn van de meldingsplicht die geldt op basis van de Monumentenwet 1988. Artikel 53 uit deze wet bepaalt dat een persoon die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt, waarvan deze weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is (in roerende of onroerende zin), verplicht is hiervan binnen drie dagen aangifte te doen. Deze aangifte dient te gebeuren bij de burgemeester van de gemeente.

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

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

Op het perceel Benedeneind ZZ 349 bevinden zich geen vestigingsmogelijkheden voor beschermde flora en fauna. De aanwezige woonbebouwing is als zodanig in gebruik en de aanwezige bijgebouwen worden, voor zover niet dagelijks in gebruik, schoongemaakt, onderhouden e.d. waardoor vestiging van beschermde soorten zoals de huismus of bepaalde vleermuissoorten zeer onwaarschijnlijk is. Een van de bijgebouwen is in zo'n slechte staat, ondermeer ontbreken van onder andere een dak, dat de vestiging van beschermde soorten niet aannemelijk is. Voor het overige is bijna het gehele perceel, dus ook de locatie van de nieuw te bouwen bedrijfsbebouwing, verhard.

6.4 Bodem
Op de locatie Benedeneind ZZ 349 te Benschop is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, in verband met de geplande nieuwbouw op de locatie. Het onderzoek is uitgevoerd volgens de richtlijnen van de NEN 5740 (NNI, 2009). Op basis van de verkregen onderzoeksresultaten bestaat, conform de richtlijnen van de Wet Bodembescherming, geen aanleiding tot nader onderzoek. De verkregen resultaten geven geen milieutechnische bezwaren voor het afgeven van een omgevingvergunning. Het onderzoek is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

7. 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 bij het besluit tot toepassing tot een omgevings-vergunning ingevolge artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 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.

Voor dit plan is via een overeenkomst zeker gesteld dat de plankosten, waaronder mogelijke planschade, voor rekening van de initiatiefnemer is. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid zeker gesteld. Daarnaast zijn er afspraken gemaakt over de sloop van bebouwing op het perceel Lopikerweg West 98.

8. Procedure
De omgevingsvergunning wordt voorbereid met toepassing van een uitgebreide procedure ex artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de 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.

Bijlagen

Bijlage I: Situatietekening, inclusief beplantingsplan.
Bijlage II: Welstandsadvies.
Bijlage III: Bodemonderzoek.