

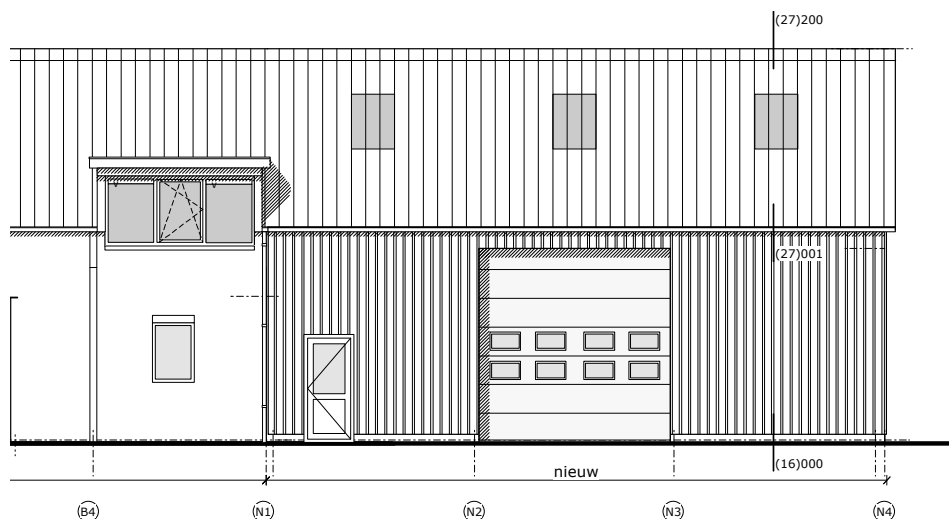
Ruimtelijke Onderbouwing

Vergroten van een bedrijfsgebouw

*Benedeneind NZ 344
Benschop*

*opdrachtgever:
Verhuurbedrijf M. Broekhuizen
Benedeneind NZ 344
3405CB Benschop*

datum 08-11-2016



Bureau van Beek Schouwpad 11 3411 WB Lopik
tel. 0348-553340/ 06-14219950 email. info@bureauvanbeek.nl

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	2
1.2 Ligging plangebied	3
2. Planbeschrijving	4
2.1 Huidige situatie	4
2.2 Toekomstige situatie	6
2.3 Ruimtelijke gevolgen	8
3. Beleidskaders	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid:	9
3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028	9
3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013	9
3.2.3 Herijking provinciaal ruimtelijk beleid 2016	11
3.3 Gemeentelijk beleid:	11
3.3.1 Toekomstvisie gemeente Lopik 2030 (2011)	11
3.3.2. Bestemmingsplan 'Landelijk Gebied'	12
3.3.3 Linten in de leegte	13
3.3.4 Nota ruimtelijke kwaliteit Lopik	15
3.3.5 Landschapsontwikkelingsplan (LOP)	15
4. Omgevingsaspecten	17
4.1 Bodem	17
4.2 Lucht	17
4.3 Geluid	17
4.4 Archeologie	18
4.5 Natuuraspecten, Flora en fauna	20
4.6 Water	21

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het perceel Benedeneind NZ 344, gelegen in Benschop heeft volgens het geldende bestemmingsplan "Landelijk Gebied" een bedrijfsbestemming, productie van zonwering behorende tot categorie 3, zonder woning. Het perceel is voorzien van een bedrijfsgebouw met een totale oppervlakte van 276 m². Op grond van het bestemmingsplan mag binnen het bestemmingsvlak 430 m² aan bedrijfsbebouwing worden opgericht.

Initiatiefnemer, Verhuurbedrijf M. Broekhuizen (Kvk 30216311) heeft het voornemen om het bedrijfsgebouw te vergroten vanwege het opslaan van materialen die nu buiten staan, en om de economische mogelijkheden van zijn bedrijf op dit perceel te vergroten. De initiatiefnemer wil de maximale bouwmogelijkheid uit het bestemmingsplan graag benutten. Echter zijn bij de vaststelling van het bestemmingsplan de bestemmingsvlakgrenzen niet conform de werkelijke (eigendoms) situatie, en dus onzorgvuldig ingetekend.

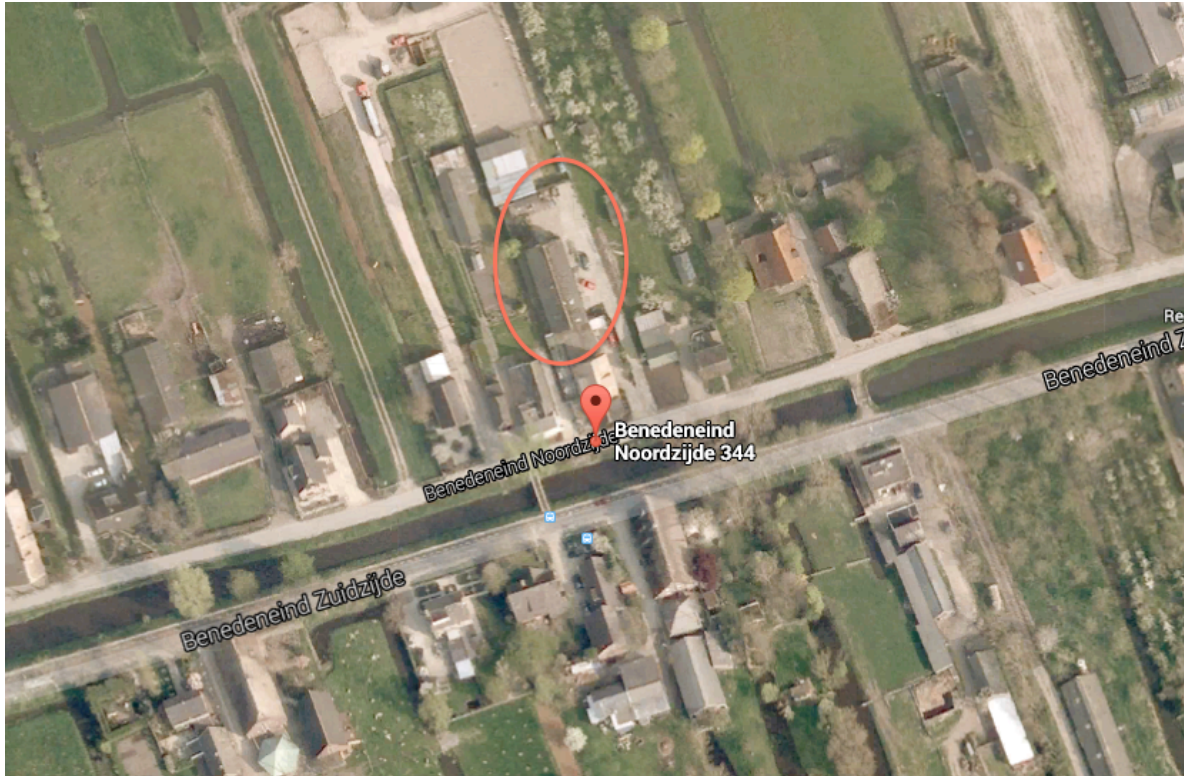
Hierdoor ligt een deel van het bestemmingsvlak op het perceel van de burens, en wordt initiatiefnemer in zijn mogelijkheden beperkt en lukt het niet meer om de bouwmogelijkheden te benutten op zijn perceel. Het bestemmingsvlak is verschoven richting Benedeneind NZ (3 meter). Om op een goede manier invulling te geven aan de bouwmogelijkheden, door het verlengen van het bestaande bedrijfsgebouw, zal het gebouw aan de achterzijde het bestemmingsvlak overschrijden met 3 meter, waardoor op gronden met een agrarische bestemming gebouwd zal worden. De gronden behoren weldegelijk tot het perceel van de initiatiefnemer en zijn ook als zodanig ingericht en vooral in gebruik ten behoeve van buitenopslag.

Daarnaast gebruikt de heer Broekhuizen het perceel niet ten behoeve van de productie van zonwering, maar voor andere bedrijfsdoeleinden, waardoor het plan tevens in strijd is met het specifiek voorgeschreven gebruik.

Na vooroverleg is op d.d. 29 augustus aangegeven dat gemeente in principe medewerking wil verlenen aan de plannen van initiatiefnemer door toepassing te geven aan de uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure ingevolge artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo. Hiervoor is een ruimtelijke onderbouwing nodig, en met dit doel is deze opgesteld.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het bebouwingslint Benedeneind Noordzijde, ten westen van het Dorpscentrum van Benshop. Op onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied in het rode kader weergegeven.



afb. 1: Luchtfoto; bron: Google Maps

2. Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt het plan beschreven. Daarvoor wordt eerst de huidige situatie beschreven, daarna wordt ingegaan op de beoogde situatie.

2.1 Huidige situatie

Inrichting

Benedeneind NZ 344 te Benshop ligt achter perceel nummer 342 (kadastraal nr 670) en 338a (kadastraal nr 671) welke een woonbestemming hebben. Vroeger, voor initiatiefnemer het in eigendom had, behoorde perceel bij huisnummer 338A. Na verkoop perceel heeft perceel een eigen huisnummer gekregen.

In de tijd dat perceel tot huisnummer 338A behoorde was er een zonweringsfabriek (Varisol) gevestigd. Vandaar dat de huidige subbestemming in bestemmingsplan productie van zonwering beschrijft.

Op het perceel bevindt zich één gebouw, welke in de loop der jaren is ontstaan. Aan tekeningen uit het archief van gemeente Lopik is te zien dat het gebouw eerst bestond uit een koelcel met een kistenberging. Hieruit is af te leiden dat er ooit een fruitbedrijf gevestigd is geweest. In 1971 is een aanvraag gedaan voor het uitbreiden van de kistenberging.

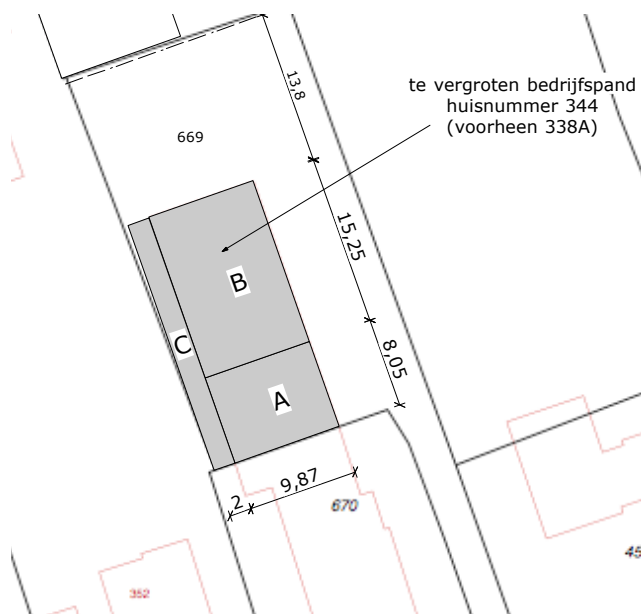
In een later stadium overgenomen door Varisol, een zonweringsbedrijf, welke het pand nog heeft uitgebreid en voorzien heeft van een betonvloer e.d.

Nadat dhr. Broekhuizen het perceel in 2008 in zijn bezit kreeg is hij begonnen met het voorste gedeelte, de koelcel, de isoleren, en heeft o.a. het asbestgolfplaten dak vervangen. In 2014 ontstaat het idee om het pand uit te breiden. Hiertoe biedt het bestemmingsplan de ruimte en de spullen/materialen die nu buiten staan kunnen dan in principe binnen opgeslagen worden.

Gebruik

Het perceel Benedeneind NZ 344 is in gebruik als opslag en kantoorruimte ten behoeve van Verhuurbedrijf Marcel Broekhuizen.

Het bedrijf is een eenmanszaak welke zich richt op de verhuur van materiaal en materieel met bedienend personeel. De initiatiefnemer verhuurt zich met zijn materiaal en materieel om op locatie werkzaamheden te verrichten. Op het eigen terrein vinden geen bedrijfsmatige activiteiten plaats anders dan de opslag van materieel, materialen en gereedschap, het stallen van de bedrijfswagen en aanhanger als er niet wordt gewerkt, en eigen kantoorbezigheden (administratie e.d.).



Afb 2: bestaande situatie



afb. 3 situatie vanaf openbare weg



afb. 4 voorste deel voorgevel



afb. 5 achterstel deel voorgevel



afb. 6 rechterzijgevel (achterkant)

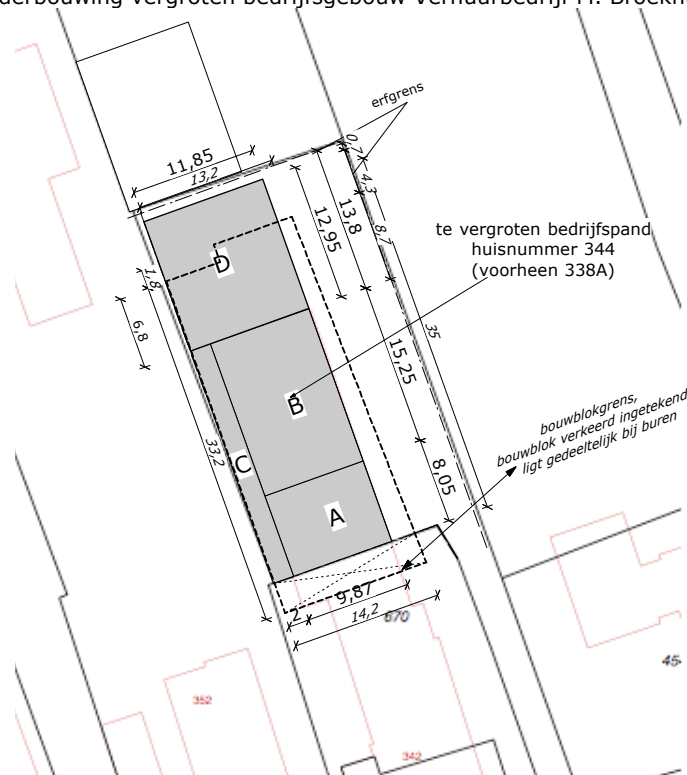


afb. 7 achtergevel (vanaf achtererf burenr 352)

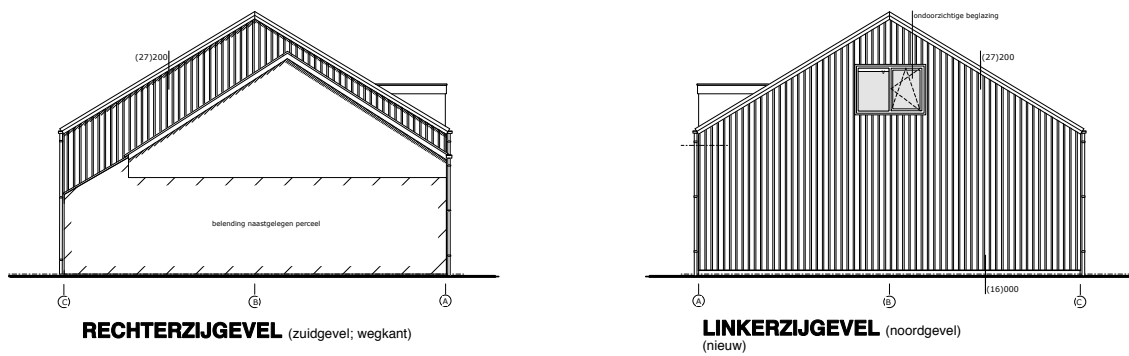
2.2 Toekomstige situatie

Initiatiefnemer heeft het voornemen om huidig bedrijfspand, welke een oppervlakte van 276 m² heeft, uit te breiden. Volgens het bestemmingsplan is een bedrijfsoppervlakte van 430 m² toegestaan. Deze ruimte wil hij graag benutten door het bestaande gebouw naar achteren toe uit te breiden met 12,95 meter. Tijdens het vooroverleg met de gemeente blijkt dat de grenzen niet zorgvuldig zijn weergegeven in het bestemmingsplan en niet corresponderen met de werkelijke eigendomsgrenzen. De eigendomsgrens loopt nl. 3 meter achter de voorste grens van het bestemmingsvlak. Hierdoor lijkt het alsof er reeds meer dan 276 m² is bebouwd. Dit ten onrechte.

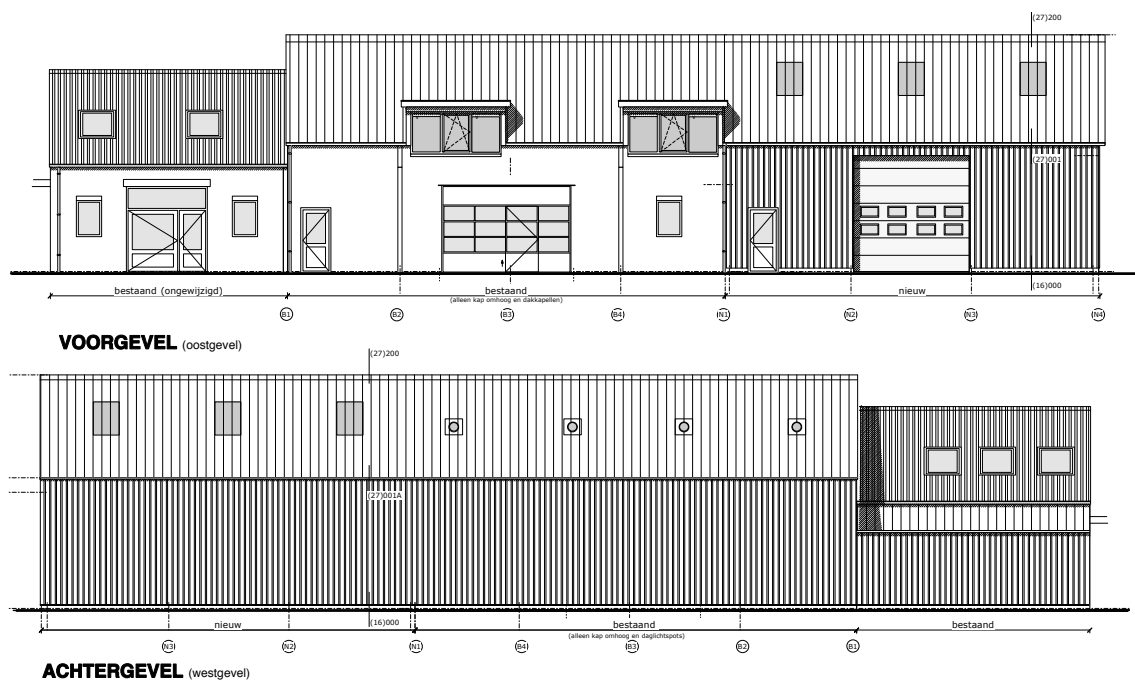
De nieuw gewenste bebouwing valt gedeeltelijk buiten het bestemmingsvlak. Dit wordt mede veroorzaakt door de onjuist ingetekende grens van het bestemmingsvlak. Het wordt hierdoor onmogelijk om de toegestane oppervlakte op een voor het bedrijf doelmatige wijze binnen het bestemmingsvlak te realiseren.



afb. 8 overzicht nieuwe situatie



afb. 10 aanzichttekeningen linker-, en rechterzijgevel



afb. 9 aanzichttekeningen voor en achtergevel

2.3 Ruimtelijke gevolgen

Gebouwen: Het huidige pand is aan de achterzijde (zie afb. 7) behoorlijk toe aan renovatie. Tevens bevinden zich op het dak asbestcementen golfplaten. In de nieuwe situatie worden beide aspecten aangepakt en dit levert een rustiger beeld op en een veiligere en gezondere leefsituatie. Op zich wordt bebouwing wel hoger, en groter, maar de uitbreiding vindt in de lengte richting van de bestaande bebouwing plaats zodat er geen gevolgen voor de landschappelijke openheid zijn. Met de materialenkeuze is rekening gehouden dat er in agrarische gebied wordt gebouwd en wordt aangesloten op reeds bestaande bebouwing in de omgeving nl. de antracietkleurige golfplaten op het dak, en de damwandprofielplaat bekleding in de kleur donkergroen of grijs.

De achterwaartse uitbreiding van het bedrijfsgebouw heeft nauwelijks landschappelijke gevolgen omdat de bebouwing achter de bestaande bebouwing binnen hetzelfde kadastrale perceel wordt gerealiseerd, en niet in het polderlandschap. Bovendien staat er achter de perceelsgrens ook een gebouw (stal) van burens.

Erf: Nu staan er allerlei materialen ten behoeve van het bedrijf buiten op het terrein gestald. Dit kan na uitbreiding van het bedrijfsgebouw binnen opgeslagen worden. Dit levert een aanzienlijke ruimtelijke winst op, zeker voor directe buurpercelen, en het aanzicht vanaf de weg.

Gebruik: Door het bedrijfspand uit te breiden verwacht initiatiefnemer zijn perceel beter te kunnen benutten, in het oog springende 'rommel' binnen te kunnen zetten (stille opslag), en in economisch opzicht beter voorbereid te zijn op de toekomst, door in eigen pand zijn materialen en materieel beter te kunnen opslaan, en slimmer om te kunnen gaan met het inkopen van materialen.

Ten opzichte van de huidige situatie vinden er in de bedrijfsvoering geen wijzigingen plaats die gevolgen hebben voor de omgeving na het gereedkomen van de uitbreiding van het bedrijfspand.

Ten opzichte van de in het bestemmingsplan genoemde activiteiten (productie van zonwering) zal er sprake zijn van een afname van hinder voor de omgeving. Aangezien er voornamelijk stille opslag en kantoorwerkzaamheden plaatsvinden is er geen of nauwelijks sprake van geluidsproductie.

De verkeersbewegingen bestaan voornamelijk uit het 's morgens wegrijden van initiatiefnemer met bedrijfswagen en evt. aanhanger en het 's avonds terugkeren hiervan. Daarnaast zijn er incidenteel bewegingen mee te tellen vanwege een levering of het ophalen van materiaal uit de opslag. Totaal is het aantal verkeersbewegingen vast te stellen op 4 a 6 per dag.

Ten opzicht van de in het bestemmingsplan benoemde bedrijfsactiviteiten (produktie van zonwering) zal er sprake zijn van een verbetering aangezien er geen regelmatige leveranciers achterom komen, en ook geen klanten die spullen af komen halen.

3. Beleidskaders

3.1 Rijksbeleid

Het rijk geeft een totaalbeeld van het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid op rijksniveau in de *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*. In het *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)* heeft het rijk regels opgesteld waarmee het SVIR verklaard wordt richting lagere overheden.

De SVIR richt zich op onderwerpen van nationaal ruimtelijk belang. Het beoogde plan ligt niet in een gebied dat van belang is voor het nationaal functioneren. Het Barro geeft in die zin geen regels voor het plangebied.

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
- Vitale dorpen en steden
- Landelijk gebied met kwaliteit

Conclusie: Het plan zorgt voor een ruimtelijke verbetering binnen het landelijk gebied en zorgt voor economische versterking van het landelijk gebied. Hiermee is het plan niet in strijd 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 4.6 wordt het beleid omschreven t.a.v. bestaande niet-agrarische bedrijven. Hierin wordt in lid 2 duidelijk dat een perceel dat bestemd is voor een niet agrarisch bedrijf een andere niet-agrarische bedrijfsbestemming kan krijgen. Voorwaarde daarbij is dat er geen toename van milieuhinder, onevenredige verkeerstoename of verstoring van het landschap plaatsvindt. In lid 3 en 4 wordt een maximale toename van 20% van het bestaande oppervlakte aan bedrijfsgebouwen toegestaan.

De provinciale verordening geeft via artikel 4.6 specifieke mogelijkheden voor het vestigen van ander soort niet-agrarisch bedrijf op het perceel. Het plan biedt door uitbreiding ook blijvende vestigingsmogelijkheid voor het bestaande bedrijf, en in de toekomst wellicht andere passende bedrijven.

De milieuhinder en het aantal verkeersbewegingen nemen ten opzichte van de bestemming productie zonwering (cat 3) af, doordat er op het perceel geen produkten worden vervaardigd, geen leveranties van halffabrikaten e.d. meer plaatsvinden, en geen eindprodukten meer worden opgehaald van het perceel.

De bedrijfsactiviteiten op het terrein en in de gebouwen bestaan vrijwel uitsluitend uit het opslaan van materieel, materialen en gereedschappen. Er vinden ook kantooractiviteiten plaats. Dit houdt in dat er in het kantoor administratiewerkzaamheden ten behoeve van het bedrijf plaatsvinden. Dit in acht nemende mag er vanuit worden gegaan dat het bedrijf in categorie 1 of 2 thuishoort.

De uitbreiding vindt plaats in de lengte achter de bestaande bebouwing, er vindt op deze manier geen verstoring van het landschap plaats.

Het plan voldoet niet aan de maximale vergroting van bestaand oppervlakte van 20%. In deze situatie voorzagt het bestemmingsplan echter al in een maximale bebouwing van 430 m², daarom is het aannemelijk dat van deze oppervlakte uitgegaan mag worden, en dat het als ruimtelijk inpasbaar gezien mag worden omdat gemeente en provincie al eerder toestemming hebben gegeven voor deze oppervlakte.

Het plan past in het beleid van de provinciale verordening.

3.2.3 Herijking provinciaal ruimtelijk beleid 2016

De herijking van het provinciaal ruimtelijk beleid 2016 heeft ter inzage gelegen. Met betrekking tot het voorliggend plan geldt dat het plan niet in strijd is met het provinciaal belang, zoals opgenomen in de herijking.

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:

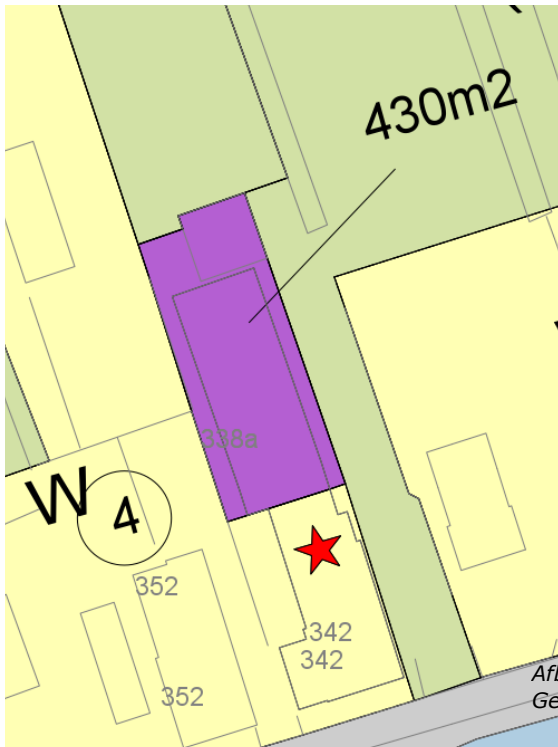
- Landelijk gebied versterken en ontsluiten;
- Levendige linten;
- Ondernemend Lopik in MKB en ZZP;
- Vitale schakel in de Lopikerwaard.

Conclusie: Het plan past qua uiterlijk door toegepaste vorm en materialen prima in de agrarische mentaliteit en versterkte tegelijkertijd de mogelijkheid voor de ondernemer om zijn vestiging te behouden en te versterken. Ook in de toekomst biedt het pand uitstekende mogelijkheden om een kleinschalig bedrijf of ZZP-er bedrijfsruimte te verschaffen. Het past daardoor goed in de Toekomstvisie van gemeente Lopik.

3.3.2. Bestemmingsplan 'Landelijk Gebied'

Voor het plangebied geldt het volgende bestemmingsplan:
Bestemmingsplan Landelijk gebied, vastgesteld in 2007, 1^e herziening 2009, en 2^e herziening 2010.

Op het perceel is de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" met de subbestemming 'productie van zonwering' van kracht. Er is geen bedrijfswoning toegestaan. Het bestemmingsvlak mag met maximaal 430 m² aan bedrijfsgebouwen worden bebouwd. De goothoogte van het bedrijfsgebouw mag maximaal 4,5 m en de bouwhoogte mag maximaal 10 m bedragen.



Afb. 12 uitsnede vigerend plan 'Landelijk Gebied' van gemeente Lopik

Het zonweringsbedrijf is gestopt, zodat er op het perceel sprake is van een bedrijfsbeëindiging. Elke nieuwe functie die op het perceel wordt gevestigd en uitgeoefend, wordt gezien als een vervolgfunctie. Omdat het perceel specifiek bestemd is voor de productie van zonwering is het niet zondermeer zo dat elke vervolgfunctie past binnen het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan biedt in artikel 27 echter de mogelijkheid om ter plaatse van bedrijfspercelen, bij wijze van medebestemming, bedrijven in de categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten toe te staan.

Artikel 27 geeft nog aanvullende voorwaarden waaraan blijvend zal moeten worden voldaan:

- de bestaande bebouwing mag niet worden uitgebreid;

- het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor reclameborden en/of neonreclame is niet toegestaan. Dit geldt ook voor lichtmasten en lichtbakken;
- de vervolgfunctie is alleen toegestaan op bouwvlakken die blijkens themakaart 1 gelegen zijn binnen goed ontsloten lintbouwing;
- met betrekking tot parkeren en laden en lossen zullen burgemeester en wethouders toepassing geven aan de bouwverordening.

Voorgenomen plan is in strijd met het bestemmingsplan wat betreft het bouwen buiten bestemmingsvlakgrenzen, en het gebruik van het perceel.

Zoals uiteengezet in hoofdstuk 2.2 is de strijdigheid met de toegestane oppervlakte terug te voeren naar een onjuist aangegeven grens in het bestemmingsplan.. Het bestemmingsvlak is op de verkeerde plaats ingetekend, en zodanig van vorm dat de toegestane bebouwingsoppervlakte onmogelijk gehaald kan worden zonder de grenzen te overschrijden. De overschrijding van de bestemmingsvlakgrens is onontkoombaar als initiatiefnemer de toegestane oppervlakte op een voor het bedrijf doelmatige wijze wil benutten

Het bedrijf van initiatiefnemer geeft vanwege de aard van de bedrijfsactiviteiten, die vrijwel uitsluitend bestaat uit het opslaan van materieel, materiaal en gereedschap, vrijwel geen hinder aan de omgeving. Hierdoor kan worden gesteld dat het bedrijf tot de categorie 1 of 2 geacht kan worden te behoren, zodat het mogelijk is deze activiteiten op grond van art. 27 toe te staan.

Aan alle aanvullende voorwaarden wordt dan voldaan, behalve de voorwaarde met betrekking tot de ligging ten opzichte van de op themakaart 1, goed ontsloten ligging. Het perceel is gelegen in een matig ontsloten gebied, de smalle kant. Voorschrift 10 uit artikel 27 geeft aan dat er vrijstelling kan worden verleend van voorschrift 9 indien de ontsluiting, gelet op de aard en omvang van het gebruik, de gesteldheid van de weg en de verkeerssituatie voldoende moet worden geacht.

In de onderhavige situatie is nauwelijks sprake van verkeersbewegingen, nl 4 -6 max per dag. Deze verkeersbewegingen bestaan uitsluitend uit het 's morgens af en 's avonds oprijden van initiatiefnemer met zijn bedrijfswagen, en een enkele keer het aanvoeren of ophalen van materiaal door initiatiefnemer. Daarnaast nemen het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de subbestemming productie van zonwering duidelijk af doordat er geen sprake meer is van leveranties en cliënten verkeer.

3.3.3 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 bouwkwavel een aantal inrichtingsprincipes uitgewerkt. De gedachte is dat als de opzet van de bouwkwavel goed is, dat dan de belangrijkste kwaliteiten van de linten zijn gewaarborgd. Het gaat om de volgende inrichtingsprincipes:

1. Langgerekt: het perceel dient langgerekt te zijn. De relatief lange en smalle kavels zijn kenmerkend voor de structuur van dit gebied en komen voort uit het landschappelijke patroon van smalle weilanden. Het slotenpatroon is daarbij leidend. Het voorliggende plan wijzigt niet aan de huidige vorm van de kavel en het slotenpatroon, voor zover deze aanwezig is, blijft gehandhaafd.
2. Tweedeling voor en achter: de kavel heeft een voorerf en een achtererf. Dit plangebied is eigenlijk het achtererf van de woningen ervoor. Het voorerf is voor de omgeving het meest representatieve deel van het erf. De bebouwingsdichtheid is lager en de nadruk ligt op de woonfunctie. De grotere bouwvolumes zijn gelegen op het achtererf en hebben een multifunctioneel karakter. Verschillende functies kunnen hier door elkaar lopen.
3. Zicht-as naar het landschap: voor- en achtererf worden verbonden via een doorgaande ontsluitingsas. Bij oude erven ligt deze ontsluiting van het voor- en achtererf vaak zelfs op één lijn. Dit betekent dat men vanaf de weg, langs en over het erf, zicht heeft op het achterliggende landschap. Hoewel de ontsluiting van het perceel plaat heeft naast de ontsluiting van het voorliggende perceel, is hier toch ook sprake van zo'n rechtlijnige ontsluiting as en daarmee een doorzicht naar de achterliggende polder.



*Direct doorzicht langs
ontsluitingsas*

4. Randbeplanting: de randen van de bouwkavel vragen een landschappelijk plan met kavelbeplanting. De beplanting verbindt de bebouwing op het erf met het omliggende landschap. Bij voorliggend plan blijft de bestaande randbeplanting gehandhaafd.
5. Bouwkavel omgeven door water: sloten zorgen ruimtelijk voor ordening en doorzicht. In het huidige plan blijven de bestaande sloten ongewijzigd.

De inrichting van het plangebied voldoet aan de genoemde inrichtingsprincipes en komt daarmee tegemoet aan de belangrijkste kwaliteiten van het lint.

3.3.4 Nota ruimtelijke kwaliteit Lopik

In de recent vastgestelde Nota ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Lopik worden karakteristieke inrichtingsprincipes beschreven en verbeeld. Bij het opstellen van deze inrichtingsprincipes in 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 wordt de bestaande situatie niet verslechterd op deze punten.

3.3.5 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 en blijft het zicht op het open weidegebied bestaan.

4. Omgevingsaspecten

De te behandelen thema's die vanuit dit oogpunt van belang zijn, zijn bodem, lucht, geluid, archeologie, natuur en water.

4.1 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.

Conclusie: er vind geen herbestemming plaats van de hoofdbestemming van het perceel. Dit blijft nl. Bedrijven. Alleen de subbestemming wijzigt. Deze wijziging heeft geen gevolgen voor de bodemkwaliteit aangezien er geen activiteiten plaatsvinden die hiervoor zouden kunnen zorgen. Er zijn voor dit aspect geen belemmeringen.

4.2 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).

Conclusie: Dit plan zal geen of nauwelijks verkeersaantrekkende werking hebben, omdat activiteiten niet wijzigen. Er zullen zelfs ten opzichte van huidige situatie in het bestemmingsplan minder verkeersbewegingen te verwachten zijn, aangezien nieuwe subbestemming geen activiteiten biedt die verkeer aantrekken. Hierdoor heeft het plan niet in betekende mate effect op de luchtkwaliteit.

4.3 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, woonwagenstandplaatsen);
- 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): een verzorgingstehuis; een psychiatrische inrichting; 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.

Conclusie: De bedrijvenfunctie betreft geen geluidsgevoelige functie, zodat gesteld kan worden dat het plan op gebied van geluid uitvoerbaar is.

4.4 Archeologie

Het Verdrag van Malta (La Valetta); wet op de archeologische monumentenzorg; archeologiebeleid van Lopik.

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, een hoge verwachtingswaarde, 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. 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.



Afb. 13 Kaart archeologische verwachtingswaarden

Conclusie: Het plangebied ligt in de hoge verwachtingszone. Onderzoek in de hoge verwachtingszone dient te worden uitgevoerd als de oppervlakte meer dan 200 m² is én dieper dan 0,5 m-mv wordt gegraven. Hoewel te verwachten is dat er op sommige plaatsen dieper dan 0,5 m-mv wordt gegraven is het te bebouwen oppervlakte niet meer dan 200 m², dus hoeft er geen archeologische onderzoek te worden gedaan.

4.5 Natuuraspecten, Flora en fauna

De Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) en de Flora- en Faunawet.

De Nbw 1998 is de grondslag voor de aanwijzing van de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Deze gebieden worden samen de Natura 2000-gebieden genoemd. Ter bescherming van deze gebieden voorziet de Nbw 1998 in een vergunningsregime voor het realiseren van projecten die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura 2000-gebied kunnen aantasten.

De Flora en Faunawet voorziet in de bescherming van planten-en diersoorten binnen en buiten beschermde natuurgebieden. Het uitgangspunt van de wet is dat de beschermde planten en diersoorten geen schade mogen ondervinden van activiteiten. Het is niet altijd nodig om een vrijstelling of ontheffing aan te vragen.

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen speciale beschermingszones aangewezen in het kader van de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn of andere Natura 2000 gebieden.

Stiltegebied

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 stilteverstorende 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 instellen van stiltegebieden is hierbij een belangrijk hulpmiddel.

Het perceel Benedeneind NZ 344 is gelegen op 135 meter van de stille kern van het stiltegebied Willeskop/Benschop. De bedrijfsbebouwing op het perceel aan de Benedeneind NZ 344 is nu gelegen op een afstand van 150 meter van de stille kern. Door de beoogde uitbreiding komt het bedrijfsgebouw op een afstand van 138 meter van de stille kern van het stiltegebied te staan.

De voorliggende aanvraag omgevingsvergunning voorziet in de invulling van de in het geldende bestemmingsplan opgenomen oppervlakte voor bedrijfsbebouwing op een perceel dat in de huidige situatie al ten behoeve van bedrijfsdoeleinden wordt gebruikt. Daarbij wijzigt het gebruik van het perceel, dat niet langer ten behoeve van de productie van zonwering (categorie 3 van de Staat van bedrijfsactiviteiten) gebruikt wordt maar ten behoeve van een lichtere bedrijfsfunctie, namelijk een verhuurbedrijf. Het gaat hier dus om een bestaand

bedrijfsperceel en de aard en omvang van de nieuwe activiteiten zullen een verbetering betekenen voor het geluidsniveau in het stiltegebied.

Ten opzichte van de vigerende situatie zal de verandering van de bedrijfsfunctie en de uitbreiding van het bedrijfsgebouw niet leiden tot een verstoring van het stiltegebied. Daarbij nemen wij ook in overweging dat direct achter het bedrijfsperceel nog agrarische bedrijfsbebouwing is gevestigd. Deze bedrijfsbebouwing is gelegen op een afstand van slechts 50 meter tot de stille kern van het stiltegebied. Het is daarmee aannemelijk dat deze bedrijfsactiviteit een veel groter effect heeft op de stilte in het stiltegebied.

Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan het beleid ten aanzien van stiltegebieden. Het aspect stiltegebied staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

Conclusie

Er zijn geen beperkingen ten aanzien van natuuraspecten, Flora en Fauna, of stiltegebieden te verwachten.

4.6 Water

Waterbeheersplan 2012-2015; Waterstructuurvisie (Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, 2002)

"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.

Conclusie: Het aan te bouwen deel bevat een oppervlakte van 153 m², totaal blijft deze oppervlakte binnen de vastgestelde oppervlakte van het bestemmingsplan zodat er geen verslechtering plaatsvindt ten opzichte van bestaande kaders.

Het afvoeren van vuil water gebeurt via de bestaande vuilwater riolering. Het afvoeren van hemelwater gebeurt via de schoonwater riolering naar nabijgelegen oppervlakte water. Dit is overeenkomstig het gemeentelijk rioleringsbeleid.