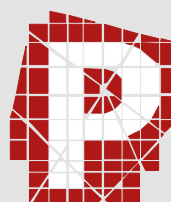


Ruimtelijke Onderbouwing
Boveneind NZ 38a
Benschop

Gemeente Lopik



Plannen-makers
experts in ruimtelijke ordening, stedenbouw en landschap

Datum: 2-5-2019

Contactpersoon Plannen-makers: C. Vaartjes

Kenmerk Plannen-makers: PM15028

Opdrachtgever: Dhr. TH. Wiegaard



Plannen-makers
Abstederdijk 36
3582 BN Utrecht
06-18964686
www.plannen-makers.nl
BTW nummer: NL193436899B01
KvK nummer: 59112751



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doelstelling	4
1.2	Leeswijzer	4
2	Het plan	5
2.1	Ligging van het plangebied	5
2.2	Beschrijving plan	6
3	Beleidsmatige onderbouwing	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	9
3.3	Gemeentelijk beleid	13
4	Milieutechnische uitvoerbaarheid	18
4.1	Bedrijven en milieuzonering	18
4.2	Geluidhinder	20
4.3	Flora en Fauna	21
4.4	Bodem	22
4.5	Luchtkwaliteit	22
4.6	Externe Veiligheid	23
4.7	Archeologie & Cultuurhistorie	25
4.8	Waterhuishouding	25
4.9	Verkeer en Parkeren	27
5	Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid	28
5.1	Economische uitvoerbaarheid	28
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
6	Bijlage	29



1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Aan het Boveneind noordzijde (NZ) 38a is in de huidige situatie een restaurant, een cafetaria en een woonhuis gelegen. Het voornemen is om de bedrijfsvoering van het restaurant te beëindigen en dit deel van het pand om te bouwen tot een woning. Het cafetaria gedeelte zal verbouwd worden tot een petit-restaurant. De bestaande woning is ten westen van het restaurant gelegen (niet afgebeeld op onderstaande foto). Het plan resulteert dus in een extra woning in het bestaande lint. Een extra woning is op basis van het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan. Om de verbouwing en daarbij gebruikswijziging toch mogelijk te maken is een uitgebreide omgevingsvergunning nodig. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing levert de motivatie bij deze uitgebreide omgevingsvergunning.



Aanzicht Boveneind NZ 38a (bron: Bouwkundig Buro Van Der Ham)

1.2 Leeswijzer

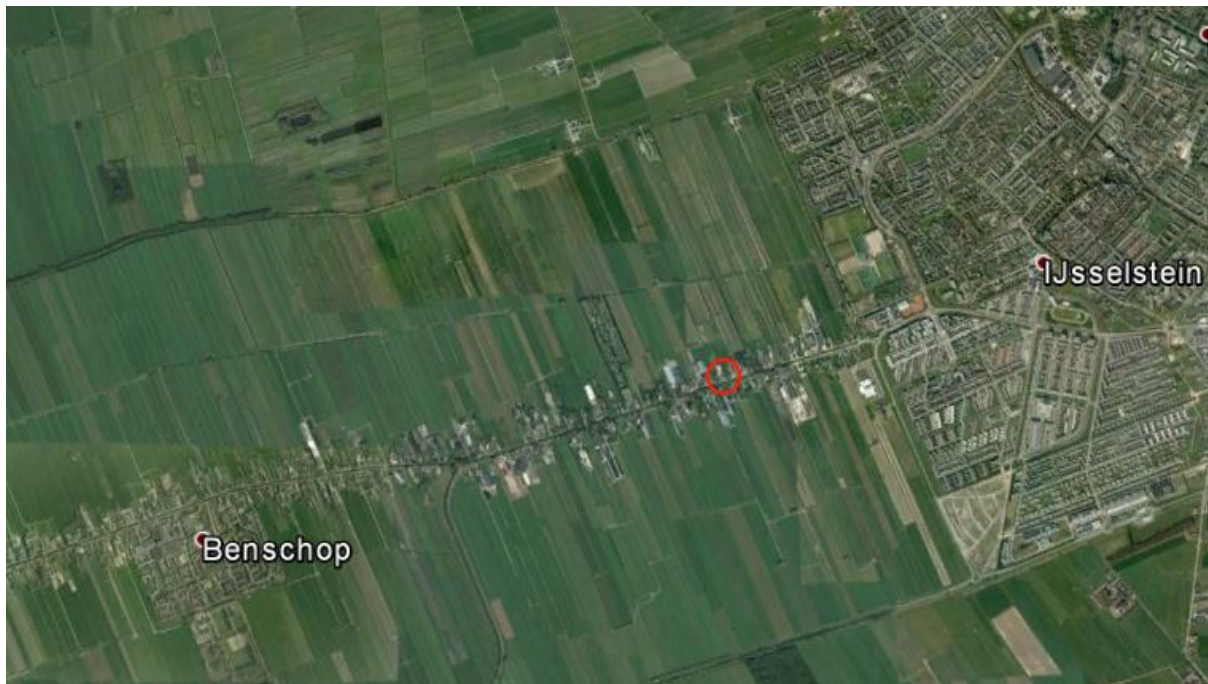
Onderhavige onderbouwing bestaat naast deze inleiding uit een beschrijving van het beoogde plan in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 wordt verantwoord waarom het plan past binnen het beleid van de gemeente. In hoofdstuk 4 wordt de milieutechnische uitvoerbaarheid van het plan toegelicht. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid toegelicht.



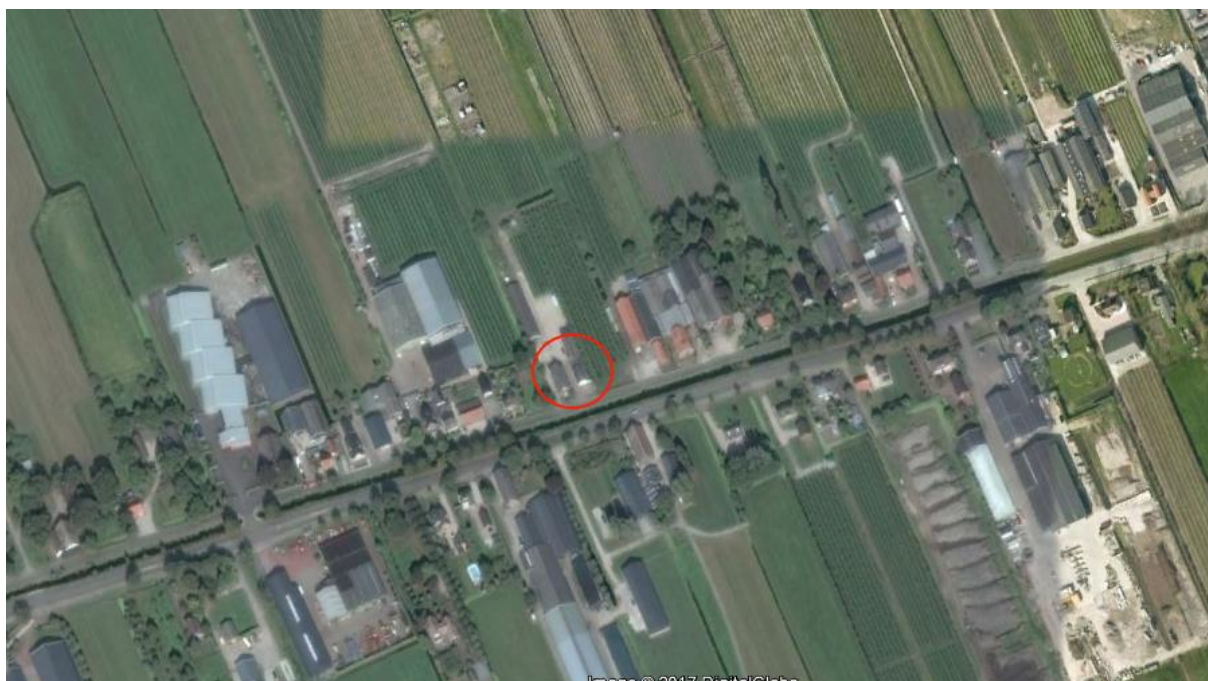
2 Het plan

2.1 Ligging van het plangebied

De Boveneind NZ 38a ligt in de lintbebouwing aan de Boveneind ten oosten van de kern van Benschop en ten westen van IJsselstein. De Boveneind NZ is een van oudsher aanwezig bebouwingslint tussen IJsselstein, Benschop en loopt verder door naar het westen.



Luchtfoto met plangebied tussen IJsselstein en Benschop, locatie in rood ovaal. (bron: google earth)

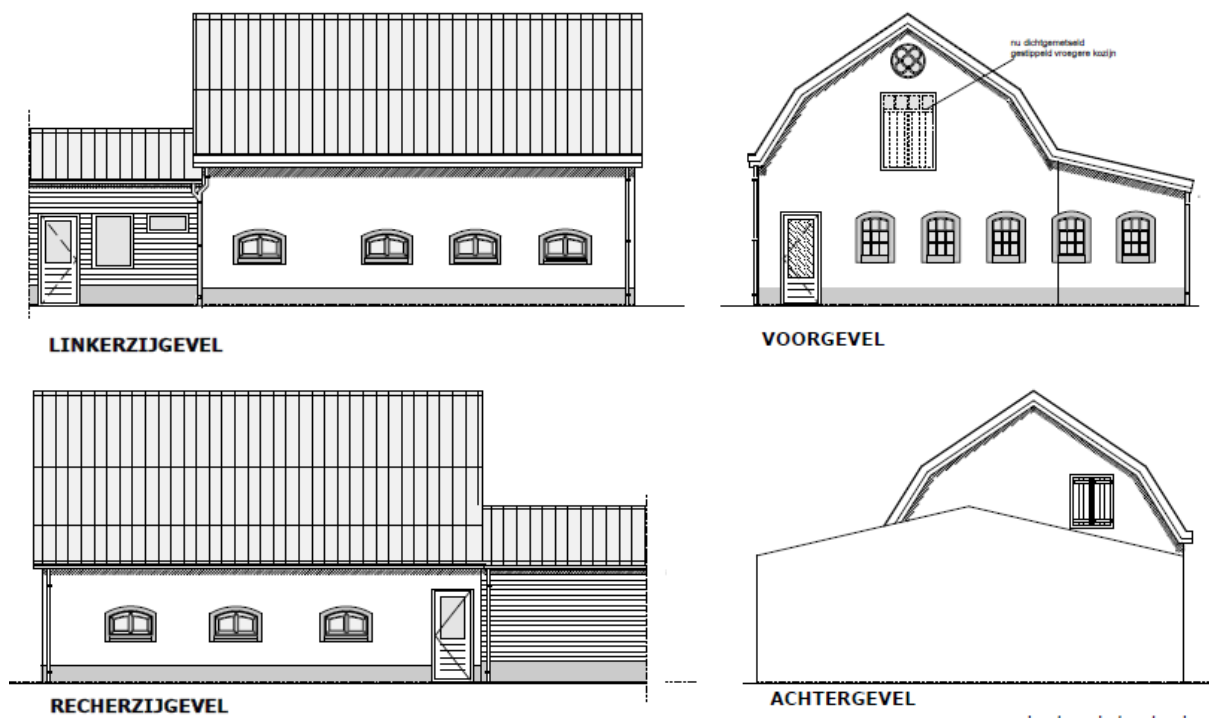


Luchtfoto met locatie in rood ovaal. (bron: google earth)

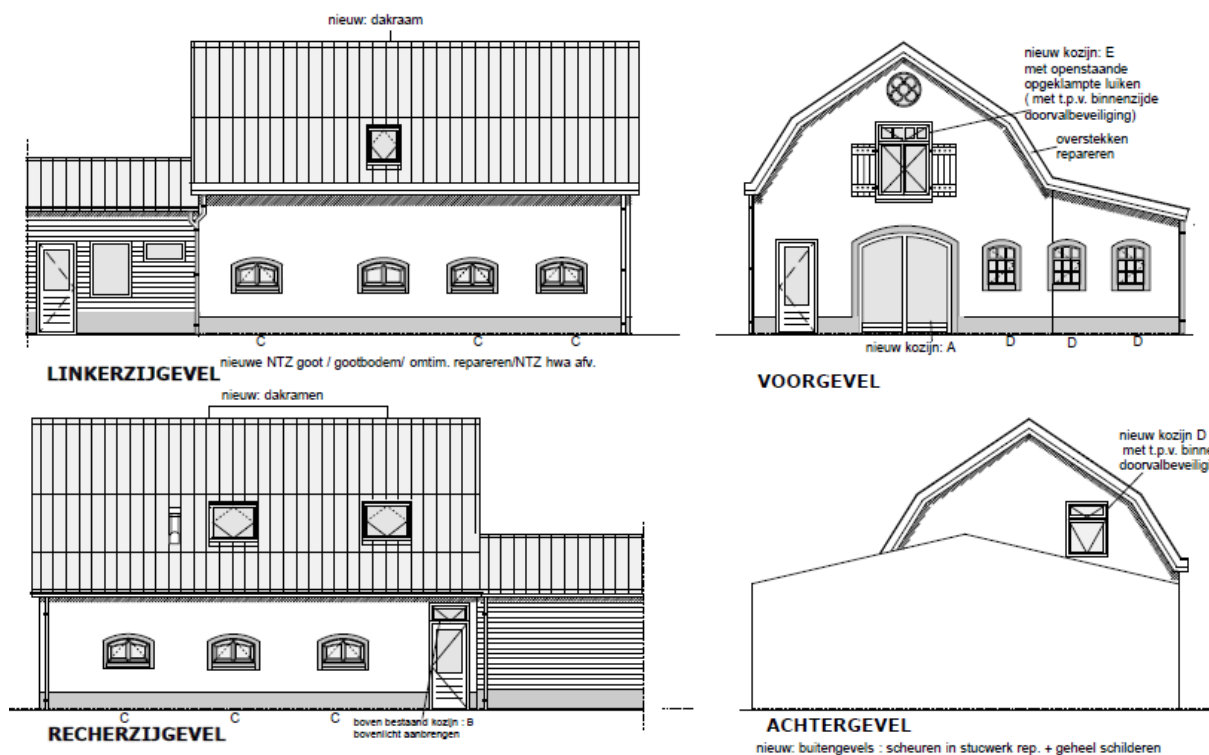


Het plan betreft het verbouwen van het restaurant tot woning. De aangrenzende cafetaria zal ook intern verbouwd worden tot een petit-restaurant. Als gevolg van de verbouwing zullen een aantal gevelopeningen wijzigen. Aan de voorzijde wordt onder andere een grote schuurdeur en twee raampartijen teruggebracht, vergelijkbaar met de originele situatie. Er vindt als gevolg van het plan geen toevoeging van bebouwd oppervlak plaats. Het betreft hoofdzakelijk een in pandige verbouwing. Door het wijzigen van het gebruik van horeca naar wonen komt op het perceel een extra woning. Aan de voorzijde wordt het bestaande terras als groene privé tuin ingericht. De extra woning is niet toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan.





Gevels bestaande situatie (bron: Bouwkundig Buro Van Der Ham)



Gevels toekomstige situatie (bron: Bouwkundig Buro Van Der Ham)





Foto's originele gevel (bron: Bouwkundig Buro Van Der Ham)



3 Beleidsmatige onderbouwing

3.1 Rijksbeleid

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De structuurvisie is de opvolger van de Nota Ruimte en de Nota mobiliteit. Het Rijk kiest daarin een aantal doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voorts benoemt het Rijk 13 nationale belangen. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of project specifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan. In het MIRT wordt ook de samenhang met decentrale belangen en regionale opgaven besproken.

Planspecifiek

Het plan betreft het beëindigen van het restaurant op de locatie en de vrijgekomen ruimte verbouwen tot woning. Het plan houdt geen sloop nieuwbouw in en is daarmee dermate kleinschalig dat de relatie met het nationale beleid nihil is. De SVIR vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal ruimtelijke structuurvisie 2013 – 2028 (herijking 2016)

De provinciaal ruimtelijke structuurvisie is op 5 maart 2013 vastgesteld door de Provinciale Staten. De provinciaal ruimtelijke structuurvisie 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. Naar aanleiding van nieuwe wetgeving en/of provinciaal beleid worden de PRS en PRV regelmatig aangepast. De meest recente herijking dateert van 12 december 2016.

De ambitie is dat de provincie Utrecht aantrekkelijk blijft om te wonen, werken en recreëren. De met vele regiopartijen opgestelde Strategie Utrecht2040 is daarbij de stip aan de horizon. Het ruimtelijk beleidsvizioer is daar op gericht. De doelen uit Strategie Utrecht2040 vragen om een integrale aanpak die voor het ruimtelijk beleid resulteert in drie pijlers:

- een duurzame leefomgeving
- vitale dorpen en steden
- landelijk gebied met kwaliteit

Deze pijlers leiden tot de volgende twee belangrijkste beleidsopgaven; opgaven die nodig zijn om Utrecht aantrekkelijk te houden als vestigingsplaats:



Behoud en versterken kwaliteit landelijk gebied

Utrecht heeft een aantrekkelijk landelijk gebied. Deze kwaliteit moet behouden blijven en versterkt worden, zowel voor het landelijk gebied zelf, als voor het stedelijk gebied. De binnenstedelijke opgave vraagt als contramal ook om een aantrekkelijk en bereikbaar landelijk gebied met hoge kwaliteit van landschap, natuur en recreatieve voorzieningen. De zware terugval van financiële middelen voor natuur en recreatie om de stad wordt onder andere opvangen door rood-voor-groenconstructies mogelijk te maken.

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. Dit geldt zowel op het schaalniveau van de gebiedskenmerken als op dat van samenhangende ensembles, bijvoorbeeld landgoederenzones, linies en historische stads- en dorpsgezichten als ook de diversiteit van bebouwing en functies in het stedelijk gebied;
- samenhang en continuïteit herstellen, ontbrekende schakels toevoegen, versnipperde onderdelen samenvoegen. Dit geldt bijvoorbeeld voor het herstellen van landschappelijke samenhang in tussen gebieden en het verbinden van natuurgebieden en het creëren van goede stad-landverbindingen;
- diversiteit vergroten. Dit geldt bijvoorbeeld de functiemenging in het stedelijk gebied, woningdifferentiatie en het recreatieaanbod en de natuurgebieden;
- robuustheid vergroten. De kwaliteit van recreatievoorzieningen en van natuurgebieden kan toenemen door de robuustheid te vergroten;
- beleefbaar en toegankelijk maken. Mooie wijken en landschappen en cultuurhistorische objecten winnen aan waarde als ze te bewonderen zijn.

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 recreatiegebieden 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. Deze zijn soms scherp, soms diffuus. Minstens zo belangrijk zijn de hedendaagse overgangen tussen stad en land en de manieren waarop snelwegen en de (groene) omgeving met elkaar ademen. 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. De kernkwaliteiten zijn in de toelichting kort beschreven. Een uitgebreidere beschrijving en handvatten voor het omgaan met de kernkwaliteiten hebben we 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. 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).

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. 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".

Planspecifiek

Het plangebied is gelegen in het landelijk gebied, landschap Groene hart en agrarisch cultuurlandschap. De Boveneind NZ is aan te merken als een bebouwingslint. In de verordening wordt voor uitbreiding bij linten een aantal eisen gesteld. Echter onderhavig plan betreft geen uitbreiding van het bebouwingslint maar een wijziging van het gebruik met als gevolg het toevoegen van een woning in het lint. Het plan is niet in strijd met het beleid zoals beschreven in de provinciale structuurvisie. In de volgende paragraaf wordt ingegaan op de meer specifieke eisen vanuit de verordening.

3.2.2 Provinciaal Ruimtelijke Verordening 2013 (herijking 2016)

De provinciale verordening (PRV) is op 4 februari 2013 vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht. De verordening is een uitwerking van het ruimtelijk beleid uit de provinciale structuurvisie in toetsbare regels. De verordening stelt regels en voorwaarden waaraan de inhoud van (gemeentelijke) bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen. Op 12 december 2016 is de herijking van de Provinciale Verordening 2013 vastgesteld.

Planspecifiek

Voor dit plan is beoordeeld of artikel 3.5 uit de PRV relevant is. In het artikel staat:

1. *'Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'landelijk gebied' kan bestemmingen en regels bevatten die toestaan dat in bebouwingsenclaves of bebouwingslinten verstedelijking plaatsvindt, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:*
 - a. *gelijktijdig met de verstedelijking de ruimtelijke kwaliteit wordt verhoogd, en*
 - b. *bebouwing vindt niet plaats buiten de bestaande bebouwingsenclaves of bebouwingslinten, en*
 - c. *belangen van bestaande omringende functies worden niet onevenredig aangetast.*



2. *De toelichting op een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'landelijk gebied' bevat een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan. Een beeldkwaliteitsparagraaf maakt onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing*

Het plan houdt het verkleinen en wijzigen van de horecafunctie in. Het vrijgekomen deel van het pand wordt in gebruik genomen als woning. De voorwaarden die genoemd worden in artikel 3.5 zijn van toepassing indien er sprake is van verstedelijking.

In voorliggend plan is er sprake van afname van verstedelijking in plaats van toename van verstedelijking. In de bestaande situatie is er namelijk een café-restaurant met bar aanwezig van ca. 100 m², een aparte cafetaria van ca. 30 m², een buitenterras van 65 m² en een keuken voor het café-restaurant van ca. 70 m². In de toekomstige situatie wordt de horecafunctie vereenvoudigd tot een cafetaria met petit-restaurant van totaal ca. 90 m². De horecafunctie wordt daarmee verkleind van 265 m² tot 90 m². Het oppervlak wordt tot bijna een derde van het origineel verkleind. Ter plaatse van het vrijgekomen restaurant deel komt de nieuwe woning. Het terras aan de voorzijde wordt ingericht als tuin behorende bij de woning.

Door het verkleinen van het oppervlak van horeca functie, het vervallen van de caféfunctie, het verwijderen van het terras aan de openbare weg en daarvoor in de plaats 1 woning te maken is er duidelijk een afname van verstedelijking. De verkeersaantrekkende werking van het vervallen horecadeel van 265 – 90 = 175 m² is bijvoorbeeld vele male groter dan dat voor 1 woning. De impact in de vorm van geluidsoverlast voor de omgeving van een terras is ook veel intensiever dan van een voortuin. De uitstraling langs het Boveneind zal door het aanleggen van een nieuwe tuin ook een verbetering opleveren.

Gezien bovenstaande uitleg is er derhalve sprake van afname van verstedelijking en zijn de voorwaarden van artikel 3.5 niet van toepassing.

Tevens is beoordeeld of artikel 3.8 uit de provinciale verordening relevant is. In het artikel staat:

1. *Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'landelijk gebied' kan bestemmingen en regels bevatten die toestaan dat:*
 - a. *percelen bestemd voor specifieke stedelijke functies een andere stedelijke functie krijgen, niet zijnde permanente bewoning van een recreatiewoning, kantoor of detailhandel, onder de voorwaarde dat de functiewijziging naar aard en omvang, op basis van een integrale afweging, niet leidt tot een toename van de invloed op de omgeving, dat bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden worden behouden en dat omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd;*
 - b. *stedelijke functies worden uitgebreid met maximaal 20% van de bebouwingsmogelijkheden onder het vigerende planologisch regime. Van deze maximale uitbreiding kan afgeweken worden mits er sprake is van een economische noodzaak. Ook het bestemmingsvlak kan worden uitgebreid indien er sprake is van een economische noodzaak.*
2. *De toelichting op een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'landelijk gebied' bevat een ruimtelijke onderbouwing, waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.*

Op basis van artikel 3.8 lid één is het mogelijk om onder voorwaarden de stedelijke functie te wijzigen naar een andere stedelijke functie. Aan de eerste voorwaarde wordt voldaan omdat het gaat om het verkleinen van de horecafunctie en het mogelijk maken en het realiseren van een woning in de vrijgekomen ruimte. Dit betreft niet een recreatiewoning, kantoor of detailhandelsfunctie die omgezet wordt naar permanente bewoning. Aan de tweede voorwaarde wordt ook voldaan omdat de invloed op de omgeving niet toeneemt, zie ook de uitleg bij artikel 3.5 over afname van verstedelijking. Dit geldt ook voor aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden. De bebouwing blijft grotendeels gelijk. Aan de voorzijde worden raampartijen hersteld in de nagenoeg originele staat en het terras aan de voorzijde wordt omgezet naar een tuin. De cultuurhistorische en landschappelijke waarden worden



hierdoor verbeterd. Tot slot stelt lid 1a dat de omliggende agrarische bedrijven niet in hun functioneren mogen worden belemmerd. Aan deze voorwaarde wordt eveneens voldaan. In paragraaf 4.1 wordt dit toegelicht.

Lid 1b is niet van toepassing omdat er geen sprake is van toename van bebouwingsmogelijkheid in voorliggend plan.

Lid 2 vereist dat bij het ruimtelijk besluit een ruimtelijke onderbouwing wordt geleverd. Voorliggende rapportage is de ruimtelijke onderbouwing bij de omgevingsvergunning. Hierin wordt dus voorzien.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Toekomstvisie Lopik

Op 1 februari 2012 heeft de gemeenteraad van de gemeente Lopik de Toekomstvisie Lopik 2030 vastgesteld. In de toekomstvisie wordt een opsomming gegeven van de sterke en zwakke punten en de ontwikkelingen waar de gemeente zich voor zal zien gesteld, bijvoorbeeld ten aanzien van demografie en bedrijvigheid.

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. Ten aanzien van bedrijvigheid wordt aangegeven dat het midden- en kleinbedrijf zich krachtig kan ontwikkelen dankzij de karakteristieke ruimtelijke en economische structuur.

De Toekomstvisie bevat de strategische hoofdlijnen, een missie en een aantal ambities die de gemeente Lopik richting 2030 wil realiseren. Kijkend naar het Lopik anno 2010, de trends en de ontwikkelingen die op de gemeente afkomen en de wens tot behoud en verdere versterking van de Lopikse kwaliteiten, is de volgende missie voor de gemeente Lopik 2030 geformuleerd: De gemeente Lopik streeft naar behoud en versterking van de kwaliteiten van de dorpse gemeenschap met een ondernemende en agrarische mentaliteit, profiterend van de ligging in het Groene Hart en aan de Lek, nabij stedelijk gebied. Om de missie verder te concretiseren en richting te geven aan de kansen en kwaliteiten zijn vier ambities voor de toekomst opgesteld:

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

Planspecifiek

In de Toekomstvisie heeft de gemeente de ambitie uitgesproken om ondernemend Lopik in MKB en ZZP te stimuleren en de gemeente te ontwikkelen tot een vitale schakel is binnen de Lopikerwaard met levendige linten. Ontwikkelingsmogelijkheden voor niet-agrarische bedrijven leveren een bijdrage aan de realisatie van deze ambitie. Het is niet de bedoeling om bedrijvigheid "op slot" te zetten.

Voorliggend plan betreft het verbouwen van een café-restaurant met cafetaria en terras naar een Cafetaria/petit restaurant en een nieuwe woning. De functie horeca wordt gedeeltelijk beëindigd en wijzigt naar wonen. De horecafunctie wordt door het plan aangepast zodat het best renderende onderdeel, de cafetaria, vernieuwd en verbeterd wordt. De minder renderende onderdelen worden gesaneerd. Als gevolg van het plan wordt de exploitatie van de horecafunctie verbeterd en draagt het plan zo bij aan het in stand houden van een voorziening en daarmee een levendig lint. .

3.3.2 Visie op de linten

De 'Visie op de linten' is hoofdzakelijk bedoeld ter voorbereiding op het nieuw vast te stellen bestemmingsplan 'Landelijk gebied Lopik'. In de visie wordt ingegaan op trends en beleidsstandpunten. Lopik heeft potentie, is een aantrekkelijk gebied maar moet ook beducht zijn voor de gevolgen van



verschillende (ruimtelijke) ontwikkelingen. De grootste uitdaging ligt binnen de agrarische sector. Het gaat daarbij over het omgaan met twee trends: ten eerste ontwikkelruimte geven aan toekomstbestendige agrarische bedrijven. Daarnaast gaat het om het geven van een nieuwe invulling aan vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing.

In de visie zijn een vijftal beleidsopgaven onderscheiden waarmee invulling gegeven kan worden aan de voorziene trends en ontwikkelingen. Om uitvoering te geven aan de genoemde beleidsopgaven wil de gemeente Lopik nog nadrukkelijker werken op een uitnodigende in plaats van een regulerende manier. Onderstaand de vijf beleidsopgaven:

- Ruimtelijke kwaliteitsverbetering als voorwaarde bij nieuwe ontwikkelingen;
- Waarborgen van cultuurhistorie en waardevolle structuren
- Van primair agrarisch gebied naar een multifunctioneel gebied met kwaliteit
- Ontwikkelen van het recreatief en toeristisch potentieel
- Stimuleren van duurzaamheid en waarborgen van veiligheid en waterbeheersing

De beleidsopgaven geven een duidelijk beeld onder welke voorwaarden transformatie van het landelijk gebied in Lopik mogelijk is.

Planspecifiek

De nota 'Visie op de linten' geeft en verdere invulling voor het behalen van de ambities uit de toekomstvisie maar geeft ook invulling aan het belang van de bestaande kwaliteiten. Voorliggend plan omvat onder andere het verbeteren van de bestaande kwaliteit door het herstellen van de bebouwing gelijk aan de originele situatie. De bebouwing komt hierdoor meer overeen met de cultuurhistorisch originele situatie. Aan de voorzijde komt ter plaatse van het terras een nieuwe tuin dat de uitstraling ten goede komt. Door het verkleinen van de horecafunctie wordt mogelijke overlast beperkt. De horeca blijft deels wel bestaan waardoor de multifunctionaliteit van het gebied wel deels behouden blijft.

3.3.3 Bestemmingsplan 'Landelijk Gebied'

Ter plaatse van het plangebied 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 voorschriften met betrekking tot de bestemming woondoeleinden. Voorts omvat het bestemmingsplan "2de herziening Landelijk Gebied" welke is vastgesteld op 28 juni 2010, voorschriften voor specifieke locaties.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Landelijk Gebied'



De locatie zelf heeft de bestemming Horeca. Binnen de bestemming is 1 woning toegestaan. De woning op het perceel met nummer 40 is aangegebouwd met nummer 42. In de verbeelding is met een rode ster aangegeven dat het aangegebouwde bebouwing betreft.

Het perceel behorende bij de woning en de horecavestiging heeft tevens de bestemming: 'primair agrarisch gebied grootschalig'.

Het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' 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 gemeente vraagt naast een goede ruimtelijke onderbouwing meer aandacht voor de landschappelijke inpassing van nieuwe bebouwing. Dit mede om strijdigheid met het huidige bestemmingsplan te verantwoorden. Kwaliteit in ruimtelijke zin dient zo als onderbouwing 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, passende beplanting en een goede inbedding van het erf in de omgeving. Het advies van de onafhankelijke Ervenconsulent, dat hiervoor ingewonnen kan worden, speelt daarbij een belangrijke rol.

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.

Planspecifiek

Het plangebied is gelegen in de lintbebouwing aan de Boveneind aan de noordzijde. Hoewel het gelegen is in het landelijk gebied kenmerkt de omgeving van het plangebied zich door plaatselijk intensieve bebouwing. De omgeving van het plangebied kent een redelijk hoge bebouwingsdichtheid.

De gemeente Lopik hecht 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 toekomstperspectief en beleidsuitgangspunten.

Het plangebied is in het bestemmingsplan "Landelijk gebied" aangeduid als matig ontsloten lintbebouwing

Het toekomstperspectief vanuit het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' beperkt zich voor de zone waar het plangebied in ligt tot het niet vergroten van de verkeersshinder. In het bestemmingsplan staat: *'Functies met een grote verkeersaantrekkende werking worden als vervolgfunctie niet toegelaten'*. Voorliggend plan betreft het inperken van de horecafunctie en het realiseren van een woning in de



vrijgekomen bebouwing. Zoals beschreven in paragraaf 3.2.2. treden er diverse kwaliteitsverbeteringen op als gevolg van het plan. Het plan past niet in het vigerende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is daarom een uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure nodig. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing dient als motivatie bij de uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure.

3.3.4 "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.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het inperken van de horecafunctie en het realiseren van een woning in de vrijgekomen bebouwing. Zoals beschreven in paragraaf 3.2.2. treden er diverse kwaliteitsverbeteringen op. Het plan houdt geen uitbreiding van de bebouwing in. Het plan heeft dan ook geen nadelige invloed op doorzichten zoals beschreven in Linten in de leegte.

3.3.5 "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.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het inperken van de horecafunctie en het realiseren van een woning in de vrijgekomen bebouwing. Zoals beschreven in paragraaf 3.2.2. treden er diverse kwaliteitsverbeteringen op.

3.3.6 "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. Het beleidsmatige gedeelte van het LOP blijft onverkort van kracht

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.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het inperken van de horecafunctie en het realiseren van een woning in de vrijgekomen bebouwing. Zoals beschreven in paragraaf 3.2.2. treden er diverse kwaliteitsverbeteringen op. Een belangrijk onderdeel van doorzichten naar het achterland wordt niet benadeeld door het plan omdat het plan geen toename van bebouwing inhoud. Het plan vormt ook geen belemmering voor de landbouw of andere agrarische activiteiten. Voorts blijft door het realiseren van voorliggend plan de bestaande lintenstructuur behouden. Het plan is niet in strijd met het LOP.



4 Milieutechnische uitvoerbaarheid

4.1 Bedrijven en milieuzonering

De aanwezigheid van bedrijven kan de kwaliteit van de leefomgeving beïnvloeden. Bedrijven kunnen geur, stof, geluid en gevaar ten gevolg hebben. Voorkomen moet worden dat bedrijven hinder veroorzaken naar de omgeving, vooral als het woongebieden of andere gevoelige bestemmingen betreft. Daarnaast moeten bedrijven zich kunnen ontwikkelen en eventueel uitbreiden. Om dit te bereiken is het van belang dat bedrijven en gevoelige bestemmingen ruimtelijk goed gesitueerd worden, zodat de bedrijven zo min mogelijk overlast opleveren en woongebieden de bedrijven zo min mogelijk beperken in hun bedrijfsuitvoering.

Ten behoeve van milieuzonering is door de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) een bedrijvenlijst opgesteld, waarin bedrijven op hun milieueffecten zijn gecategoriseerd. Afhankelijk van de mate waarin de in deze lijst opgenomen bedrijven milieuhinder kunnen veroorzaken (uitgaande van de gemiddelde bedrijfssituatie), kent de lijst aan de bedrijven een categorie toe. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de categorie op van 1 tot en met 5, met bijbehorende minimale richtafstanden tot woonfuncties.

In de uitgave "Bedrijven en milieuzonering" is per bedrijfstype een globale indicatie gegeven van het invloedsgebied voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. Op basis van het aspect met de grootste afstand zijn de bedrijven in categorieën in gedeeld.

De afstanden in bovengenoemde uitgaven moeten als indicatief gezien worden. Doordat de omvang van bedrijven kan verschillen en omdat bedrijven maatregelen kunnen nemen om de invloed te beperken kan de invloedssfeer in werkelijkheid afwijken van bovengenoemde afstanden. De uiteindelijke afstemming tussen de hinder van het bedrijf en de omgeving wordt geregeld in het kader van de Wet milieubeheer.

Planspecifiek

In de directe omgeving van het plangebied zijn zowel woningen, bedrijven en agrarische bedrijven gelegen. Dit betreft in de directe omgeving onder meer de fruitteeltbedrijven: Roodenburg en Zonen, Th Wiegeraad en JP Rietveld en Echtgenote. Het bedrijf Imports BV is ten westen van het plangebied gelegen. Aangrenzend aan het plangebied ligt de woonbestemming en de agrarische bestemming. Gelet op de aard van de omgeving, de aanwezige verwevenheid van woningen, bedrijven en de agrarische functies kan hier gesproken worden over gemengd gebied.

Voor gemengd gebied geldt dat milieucategorie 1 en 2 bedrijven direct aangrenzend aan de woonfunctie aanvaardbaar zijn. Voor categorie 3.1 bedrijven geldt een afstand van 30 meter tot aan een woning en voor bedrijven categorie 3.2 bedraagt dit 50 meter.

De horecavestiging van een cafetaria/petit-restaurant valt op basis van de VNG uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' onder een categorie 1 bedrijf:

553	561	Restaurants, cafetaria's, snackbar, ijslons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	10	0	10	C	10	10	1
-----	-----	--	----	---	----	---	----	----	---

De woonfunctie en horecafunctie in het plan zijn dan ook op basis van de richtlijn te combineren. Om te beoordelen of er daadwerkelijk voldaan kan worden aan een goede ruimtelijke ordening en of er voldaan kan worden aan de voorwaarden van het activiteitenbesluit is een akoestisch onderzoek – Activiteitenbesluit uitgevoerd, zie bijlage 1. De conclusies van dit onderzoek luiden:



'Aan het Boveneind Noordzijde in Benshop wordt bestaand petit restaurant verbouwd tot een woning met vernieuwd petit restaurant waarbij de gebruiksoppervlakte van het restaurant aanzienlijk wordt gereduceerd. De eigenaar zal de woning betrekken. De woning kan worden bewoond door derden die geen binding hebben met het petit restaurant. In dat geval is berekend of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en of het petit restaurant kan voldoen aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit.

Ten aanzien van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau kan worden geconcludeerd dat aan de grenswaarden wordt voldaan; de etmaalwaarde van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau bedraagt $L_{Ar,Lt} = 48 \text{ dB(A)}$.

De geluidbelasting ten gevolge van het stemgeluid van pratende/rokende bezoekers op de daartoe aangewezen locatie bedraagt maximaal $L_{etm} = 16 \text{ dB(A)}$ ter plaatse van de achtergevel van de woning met huisnummer 42.

Ten aanzien van het maximale geluidniveau treedt een overschrijding op van 1 respectievelijk 6 dB(A) in de dagperiode en de avondperiode. De overschrijding treedt op als gevolg autobewegingen op korte afstand van de zijgevels van de woningen aan weerszijden van de rijroute naar het parkeerterrein aan de achterzijde.

Het bevoegd gezag kan maatwerkvoorschriften opstellen voor het maximale geluidniveau. Als argument geldt dat het wegverkeer op het Boveneinde Noordzijde ook leidt tot een overschrijding van het maximale geluidniveau, met iets hogere waarden. In die zin zullen de betrekkelijke geringe autobewegingen van en naar het parkeerterrein aan de achterzijde niet leiden tot onaanvaardbare hinder.

Met maatwerkvoorschriften kan het maximale geluidniveau op de gevels van de woningen worden gesteld op $L_{Amax} = 71 \text{ dB(A)}$ voor de dagperiode en de avondperiode.

Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Met maatwerkvoorschriften is dus aan het activiteitenbesluit te voldoen. Tevens is er sprake van een goede ruimtelijke ordening als gevolg van de geluidbelasting van het petit-restaurant op de woning.

Aanvullend is ook beoordeeld of aan de voorwaarden van geluid binnen in de woning voldaan kan worden. Of de geluidwering van de wand tussen het petit-restaurant en de woning voldoende isolerende werking heeft. Er is beoordeeld of het binnen niveau voldoet aan de voorwaarden als gevolg van het 'industrielawaai' van het restaurant. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 2. De conclusies van dit onderzoek luiden:

Onderhavig akoestisch onderzoek betreft de beoordeling van de geluidisolatie tussen voornoemd petit-restaurant en de nieuw te realiseren (bedrijfs-)woning. In het petit-restaurant zullen maximaal circa 20 bezoekers gelijktijdig aanwezig zijn en geen of rustige achtergrondmuziek. Voor de beoordeling is uitgegaan van de eisen uit het Activiteitenbesluit en Bouwbesluit 2012. De noodzakelijke constructies/materialen staan in hoofdstuk 3 omschreven. De belangrijkste aandachtspunten zijn:

- de 'woningscheidende' wanden dienen aanvullend voorzien te worden van geluidisolerende voorzetwanden;*
- de aanwezige deurconstructie tussen petit-restaurant en woning dient uitgevoerd te worden middels een zeer goede (stalen) geluidisolerende deur (met een RW -waarde $\geq 53 \text{ dB}$). Als alternatief kan ook een (gemeenschappelijk) tussenportaal worden gerealiseerd (hiervoor dient de deur van de badkamer van de woning te worden verplaatst);*



- *de begane grondvloeren (gescheiden ter hoogte van de 'woningscheidende' wand) bestaan uit betonvloeren op zand. Nieuwe afwerkvloeren inclusief vloerafwerkingen dienen middels isolatie met gesloten cellen dik circa 10 mm vrijgehouden te worden van het opgaand werk (gevels en woningscheidende wand). Ook ter hoogte van de deur tussen slaapkamer 1 en de gang dient de dilatatie in de vloer doorgezet te worden. Als gevolg van de doorlopende vloerconstructie tussen petit-restaurant en de badruimte/toilet en gang (niet-verblijfsruimten) wordt niet voldaan aan de gestelde eis ($L_{nT,A} \leq 64$ dB). Om te voldoen aan de gestelde eis dienen voornoemde niet-verblijfsruimten van de woning voorzien te worden van een zwevende vloerconstructie.*

De bovenstaande voorgeschreven maatregelen zijn opgenomen in het bouwplan. Hiermee kan voldaan worden aan de vereisten ten aanzien van de maximale geluidwaarden in de woning.

Voor de nabijgelegen (agrarische) bedrijven treedt er ook geen verandering op omdat in het vigerende plan reeds de horecafunctie en de woonfunctie zijn toegestaan. Deze functies zijn reeds mogelijk en omliggende bedrijven moeten daar in hun bedrijfsvoering reeds rekening mee houden. Deze functies waren ook overal op het terrein binnen het bouwvlak toegestaan. De verkleining van de horecafunctie en het toevoegen van een extra woning veranderen daarmee niet de planologische situatie waar omliggende bedrijven rekening mee dienen te houden.

Geconcludeerd kan worden dat de horecafunctie gezien bovenstaand onderzoek geen belemmering vormt voor gevoelige bestemmingen(woningen) in de omgeving. Tevens vormt de extra woning geen belemmering voor bedrijven in de omgeving omdat deze reeds voldoende afstand tot de planlocatie dienen te houden. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het plan.

4.2 Geluidhinder

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt gestreefd om de geluidhinder als gevolg van spoor-, wegverkeer of industrie te beperken. Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er normen gesteld tot welke maximale geluidsniveaus geluidgevoelige functie belast mogen worden. De Wgh geeft tevens aan in welke situaties middels onderzoek aangetoond moet worden of aan deze normen voldaan kan worden. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening en bijbehorende jurisprudenties zijn aanvullende onderzoek verplichtingen gesteld.

Planspecifiek

In het vigerende bestemmingsplan is de locatie bestemd als horeca met de mogelijkheid voor een bedrijfswoning. De locatie van de bedrijfswoning ligt niet vast in het bestemmingsplan en is overal mogelijk binnen het bouwvlak. Er wordt in dit plan een tweede geluidgevoelige functie toegevoegd in het kader van de Wet Geluidhinder. Deze tweede nieuwe woning wordt gerealiseerd aan de voorzijde van het oude pand waar nu het restaurant in gevestigd is.

Om te bepalen of deze nieuwe woonfunctie kan op deze locatie is een akoestisch onderzoek verkeerslawaaï uitgevoerd, zie bijlage 3. De conclusie van dit onderzoek luidt:

'Het plan aan het Boveneind Noordzijde 38A behelst het bouwen van een woning binnen de zone van het Boveneind Noordzijde en het Boveneind Zuidzijde. De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze twee wegen bedraagt respectievelijk maximaal $L_{den}=51$ dB en $L_{den} = 52$ dB. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.

Maatregelen om de geluidbelasting te beperken stuiten op bezwaren van financiële en stedenbouwkundige aard.



Om de woning te realiseren dient een Hogere waardeprocedure te worden doorlopen. De te verlenen Hogere waarde bedraagt $L_{den}=51$ dB vanwege het wegverkeer op het Boveneind Noordzijde en $L_{den} = 52$ dB vanwege het wegverkeer op het Boveneind Zuidzijde..'

De woonfunctie is vanuit het aspect verkeerslawaaï, na het verlenen van een besluit Hogere Waarde door B&W, inpasbaar op de locatie. Geluidhinder als gevolg van industrielawaai, waar horecalawaai vanuit het petit-restaurant onder valt, is reeds toegelicht in de vorige paragraaf. Het aspect geluid vormt daarmee geen belemmering voor voorliggend plan.

Aanvullend is beoordeeld of de geluidwering van de gevels voldoende isolerende werking heeft en daarmee voldaan kan worden aan de vereisten van het Bouwbesluit voor de maximale geluidbelasting in de woning. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 4. De conclusies van dit onderzoek luiden:

'De gecumuleerde geluidbelasting op de gevels van de woning bedraagt, conform het rapport "Akoestisch onderzoek Wet geluidhinder Boveneind Noordzijde 38A Benschop" met referentie PLA 19.2 d.d. 29 april 2019 van Weel geluidadvies, maximaal 60 dB op de zuidgevel ter plaatse van de eerste verdieping.

In bijlage 3 is aangetoond dat de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie, die de scheiding vormt tussen een verblijfsgebied en de buitenlucht, tenminste gelijk is aan het verschil tussen de geluidbelasting en 33 dB.

In hoofdstuk 4 zijn de benodigde voorzieningen en de minimale geluidisolatie weergegeven. Alternatieve voorzieningen zijn mogelijk indien de geluidisolatiewaarden minimaal gelijk zijn aan de in dit rapport vermelde waarden.

Op basis van het rapport is aangetoond dat de geluidwering van de gevel tenminste 33 dB bedraagt. Hiermee wordt in de woning aan de eisen van het bouwbesluit voldaan.

Het aspect geluidhinder vormt dan ook geen belemmering voor voorliggend plan.

4.3 Flora en Fauna

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet bepaald worden of een plan geen nadelige effecten heeft voor beschermde plant- en diersoorten in en nabij het plangebied. De Wet Natuurbescherming, sinds 1 januari 2017 de opvolger van de Flora en Faunawet, vormt hiervoor het wettelijk kader.

Indien de ontwikkeling verstoring of uitroeiing van beschermde soorten kan inhouden dient onderzocht te worden of deze beschermde soorten al dan niet aanwezig zijn. Wanneer dit het geval is moet tevens aangetoond worden middels welke ingrepen deze verstoring voorkomen wordt dan wel gecompenseerd.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het inperken van de horecafunctie en het realiseren van een woning in de vrijgekomen bebouwing. Er vinden geen sloop en nieuwbouwactiviteiten plaats. Er worden geen groenstructuren verwijderd en of watergangen gedempt. Tevens worden geen spouwmuren geïsoleerd en worden de dakpannen niet van het dak verwijderd. Benadeling van beschermde soorten is als gevolg van de beoogde ontwikkeling dan ook niet te verwachten en nader onderzoek kan achterwege blijven.



4.4 Bodem

Het is wettelijk geregeld (Wbb en bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Indien sprake is van een verdachte locatie dient onderzocht te worden in welke mate de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het inperken van de horecafunctie en het realiseren van een woning in de vrijgekomen bebouwing. De ondergrond zal voor de bouwactiviteiten niet geroerd worden. De bestemming op de locatie wijzigt niet. Er wordt een extra woning toegevoegd. In een kader van een goede ruimtelijke ordening moet bepaald worden of de grond geschikt is voor het beoogd gebruik. In Deze vraag speelt als het gebruik van de grond wijzigt. Het gebruik wijzigt niet omdat horeca en wonen reeds is toegestaan, enkel het aantal woningen wijzigt.

Tevens verandert de verblijfsduur van personen binnen het plangebied, een standaard criterium voor noodzaak van onderzoek niet. In zowel de huidige situatie als de toekomstige situatie verblijven personen reeds 24 uur op de grond.

Geconcludeerd kan worden dat het gebruik en de intensiteit van het gebruik op de locatie niet wijzigt. Nader onderzoek naar de milieutechnische kwaliteit van de bodem is dan ook niet nodig. .

4.5 Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen, (Titel 5.2. Wet Milieubeheer, (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk)). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) langs wegen van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	sinds 2015
	Uurgemiddelde (mag max. 18 keer per jaar worden overschreden)	200 µg / m ³	
Fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-gemiddelde concentratie (mag max. 35 keer per jaar worden overschreden)	50 µg / m ³	vanaf 11 juni 2011
Fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg / m ³	Sinds 2015

Tabel: grenswaarden maatgevende stoffen Wet luchtkwaliteit

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 het Besluit NIBM (Niet in Betekenende Mate) en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan het geval zijn wanneer een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀.



Planspecifiek

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. Onderhavig plan betreft het verbouwen van een restaurant tot een woning en blijft derhalve ruim onder het criterium. Nader onderzoek in het kader van luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

4.6 Externe Veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10⁻⁶ contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10⁻⁵ contour.

Bij groepsrisico is niet een contour bepalend, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Bij groepsrisico wordt gewerkt met een oriëntatiewaarde en niet met een grenswaarde. Hoe meer mensen dicht op de bron zijn bij een bepaalde calamiteit, hoe groter het effect. Het Bevi stelt dat bij elk bestemmingsplan, waar een relevant groepsrisico aanwezig is dit moet worden verantwoord, ook wanneer dit onder de oriëntatiewaarde ligt. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico hoe zwaarder de verantwoording is.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit



algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

Het toetsingskader voor het onderdeel transportroutes gevaarlijke stoffen is het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). Dit besluit is op 1 april 2015 in werking getreden. Bepaald moet worden of binnen de invloedssfeer van deze transportassen gevoelige functies mogelijk zijn. Hierbij wordt onderscheidt gemaakt in plaatsgebonden en groepsrisico. Een onderdeel van houdt in dat voor sommige transportassen rekening worden gehouden met het Plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het PAG is het gebied tot 30 meter van de transportas waarin, bij de realisering van kwetsbare objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand.

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 circulaires Zonering langs hogedruk aardgasleidingen (1984) en Zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen (1991).

Planspecifiek

Om te bepalen of er Externe Veiligheidsrisico's spelen is de risicokaart van de provincie geraadpleegd.



Nabij het plangebied zijn geen Bevi inrichtingen of andere bedrijven met risicovolle activiteiten aanwezig. Tevens liggen nabij het plangebied geen buisleidingen en of transportroutes voor gevaarlijke stoffen.

Het aspect Externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor voorliggend plan.



4.7 Archeologie & Cultuurhistorie

Archeologie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Het Nederlandse wettelijk kader voor deze bescherming wordt sinds 01-07-2016 gevormd door de Erfgoedwet. Deze wet is opvolger van de monumentenwet waarin de bescherming van archeologische waarden was geregeld. De Erfgoedwet legt de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het archeologische erfgoed grotendeels bij de gemeente. De gemeenten zijn, op basis van het wettelijk kader, verplicht rekening te houden met archeologische waarden in de bestemmingsplannen.

Planspecifiek

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. Op basis van de archeologische verwachtingskaart worden regels gesteld ten aanzien van de onderzoeksverplichting indien de grond wordt geroerd.

Voor onderhavig plan zal de ondergrond niet worden geroerd. Er zijn dan ook geen archeologische waarden in het geding en archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

4.8 Waterhuishouding

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

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

Waterbeleid voor de 21^e eeuw

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

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

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers.



Het doel van de waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan

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

Waterkoers 2016-2021

Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden heeft haar ambities en langetermijn visie vastgelegd in het waterbeheerplan Waterkoers 2016–2021 (<http://www.waterschaponline.nl/hdsr/>). De Waterkoers is een koersdocument om te sturen op hoofdlijnen met als overkoepelende doel Samen werken aan een veilige, gezonde en prettige leefomgeving. In de Waterkoers wordt op een niet-planmatige manier over het waterschapswerk gesproken. Waterschapswerk is hierbij breder dan enkel beheer van water.

Water is een belangrijke pijler van een veilige, gezonde en prettige leefomgeving. Vanuit die achtergrond werkt Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden samen met de ruimtelijke ordening aan bescherming tegen overstromingen, een gezond grond- en oppervlaktewatersysteem en het zuiveren van afvalwater. Voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt het principe van klimaatbestendige leefomgeving. (Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie, "<http://www.ruimtelijkeadaptatie.nl>" www.ruimtelijkeadaptatie.nl):

Klimaatbestendige leefomgeving

Het klimaat verandert: Hogere temperaturen, een sneller stijgende zeespiegel, nattere winters, heftigere buien en kans op drogere zomers. Daar moeten we, ook volgens het KNMI, in de toekomst in Nederland rekening mee houden. De verwachting van het KNMI is dat het klimaat in Nederland in 2050 ongeveer overeen zal komen met het huidige klimaat in Zuid-Frankrijk. Maar ook nu al is de klimaatverandering merkbaar.

Extreme neerslag, droogte en hitte kunnen leiden tot maatschappelijke ontwrichting. Dit geeft aanleiding om aanpassing van de inrichting van de bebouwde omgeving aan het veranderende klimaat te agenderen en aan te werken. Dit beleid is vorig jaar vastgelegd in de Deltabeslissing voor Nederland. In de deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie heeft het Deltaprogramma voorstellen opgenomen om de ruimtelijke inrichting van Nederland klimaatbestendig en waterrobuust te maken. Alle overheden en marktpartijen zijn daar samen verantwoordelijk voor. De Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie heeft als doel:

- De bebouwde omgeving is in 2050 nog steeds aantrekkelijk om te leven;
- Uiterlijk in 2020 zijn ruimtelijke ingrepen klimaatbestendig opgebouwd en getoetst.

Klimaatverandering heeft effecten op grote schaal maar ook op de kleine schaal van een stad. Door de toenemende hoeveelheid verharding in steden wordt het steeds moeilijker om water makkelijk weg te krijgen. Door het grootschalig verharderen van tuinen van particulieren neemt de kans op wateroverlast toe.

Planspecifiek

Voorliggend plan omvat het wijzigen van de functie. De bebouwing wijzigt niet. Aan de voorzijde wordt het bestaande terras ingericht als groene privé tuin. Het plan heeft derhalve geen nadelige invloed op de waterhuishouding in de omgeving.



4.9 Verkeer en Parkeren

Verkeer en parkeren is een wezenlijk onderdeel van een goede ruimtelijke ordening. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient aangetoond te worden dat een plan voorziet in voldoende parkeermogelijkheden. Hierbij geldt doorgaans dat de omgeving niet nadelig belast mag worden als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

Ten tweede dient beoordeeld te worden of de bestaande infrastructuur toereikend is voor de beoogde ontwikkeling en dat er als gevolg van de ontwikkeling geen verkeersonveilige situaties ontstaan.

Planspecifiek

Voorliggend plan omvat het verbouwen van een restaurant naar een woning. Hierdoor zal het aantal vervoersbeweging van en naar de locatie aanzienlijk afnemen. Zowel de parkeerbehoefte als het aantal vervoersbewegingen zal aanzienlijk afnemen. Het plan houdt op het aspect parkeren derhalve een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie in.



5 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

Naast het toetsen aan diverse aspecten op het gebied van beleid en milieu, die ook dienen als toets of een ruimtelijk plan uitvoerbaar is, dient een plan ook te worden getoetst aan economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Grondexploitatiewet dient een exploitatieplan te worden vastgesteld bij het vaststellen van het bestemmingsplan of ander ruimtelijk plan, tenzij de economische uitvoerbaarheid anderszins is gegarandeerd,

De procedurekosten voor het plan worden middels de gemeentelijke legeskosten op initiatiefnemer verhaald. Vanuit het plan vloeien geen overige kosten of risico's voort die voor rekening van de gemeente zijn. De economische uitvoerbaarheid van het plan is daarmee verzekerd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor het plan wordt de uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure gevolgd op basis van de Wabo. Tijdens deze procedure kunnen belanghebbenden inhoudelijk reageren op het plan. Dit betekent dat zienswijzen op het plan kunnen worden ingediend. Eventuele zienswijzen op het ontwerp besluit zullen in een apart document worden behandeld en bij het definitieve besluit worden gevoegd.



6 Bijlage

1. Akoestisch onderzoek wet geluidhinder - Activiteitenbesluit, Weel geluidadvies, Referentie PLA 19.2, 29 april 2019
2. Akoestisch onderzoek Interne geluidwering Boveneind Noordzijde 38A Benschop, Tritium Advies, documentkenmerk 1901/017/NB-02, 29 april 2019
3. Akoestisch onderzoek wet geluidhinder – (Verkeerslawaaai), Weel geluidadvies, Referentie: PLA 19.2, 29 april 2019
4. Akoestisch onderzoek geludwering Buitengevels, Tritium Advies, documentkenmerk 1901/017/NB-01, 29 april 2019

