



VOORONTWERPBESTEMMINGSPLAN
BOVENEIND ZUIDZIJDE 57D EN 59
BENSCHOP

PLAN J.L.C. SNOEK

GEMEENTE LOPIK

BESTEMMINGSPLAN LANDELIJK GEBIED

NL.IMRO.0331.01BoveneindZZ59-V001

CSV
WOERDEN
01-04-2015



INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	
1.1	AANLEIDING PLAN	5
1.2	LIGGING PLANGEBIED	6
1.3	BESTEMMINGSPLAN	6
2.	BELEIDSKADER	
2.1	RIJKSBELEID	7
2.2	PROVINCIAAL BELEID:STRUCTUURVISIE 2013-2028	8
2.2.1	PRS	8
2.2.2	PRV	10
2.2.3	HANDREIKING NIEUWE FUNCTIES OP VRIJKOMENDE AGRARISCHE BEDRIJFSPERCELEN	11
2.2.4	CONCLUSIE	11
2.3	GEMEENTELIJK BELEID	12
2.3.1	TOEKOMSTVISIE	12
2.3.2	BESTEMMINGSPLAN “LANDELIJK GEBIED”	12
2.3.3	BESTEMMINGSPLAN EN RUIMTELIJKE KWALITEIT	14
2.3.4	LINTEN IN DE LEEGTE	15
2.3.5	NOTA RUIMTELIJKE KWALITEIT GEMEENTE LOPIK	16
2.3.6	LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN	16
2.3.7	CONCLUSIE	17
3.	BEELDKWALITEIT BESTEMMINGSPLAN	
3.1	HUIDIGE SITUATIE	18
3.2	KENMERKEN OMGEVING	19
3.3	ADVIES ERVENCONSULENT	20
3.4	TE ONTWIKKELEN SITUATIE	22
4.	OMGEVINGSASPECTEN	
4.1	ALGEMEEN	24
4.2	MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	24
4.3	WET MILIEUBEHEER	25
4.4	GELUID	26
4.5	BODEM	27
4.6	LUCHTKWALITEIT	29
4.7	EXTERNE VEILIGHEID	31
4.8	WATER	31
4.9	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	36
4.10	ECOLOGIE	39
5.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	
5.1	ALGEMEEN	41
5.1.1	INLEIDENDE REGELS	41
5.1.2	BESTEMMINGSREGELS	41
5.1.3	ALGEMENE REGELS	42
5.1.4	OVERGANGSREGELS	43
5.2	HANDHAVING	43

6.	UITVOERBAARHEID EN OVERLEG	
6.1	ALGEMEEN	45
6.2	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	45

BIJLAGEN

Bijlage 1: Erfconsult ruimtelijke kwaliteit

Bijlage 2a: Inrichtingsplan

Bijlage 2b: Beplantingsplan

Bijlage 3: Rapportage akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï bedrijfswoning 59

Bijlage 4: Rapportage verkennend bodemonderzoek

Bijlage 5: Emissieberekening fijn stof op woning 57d

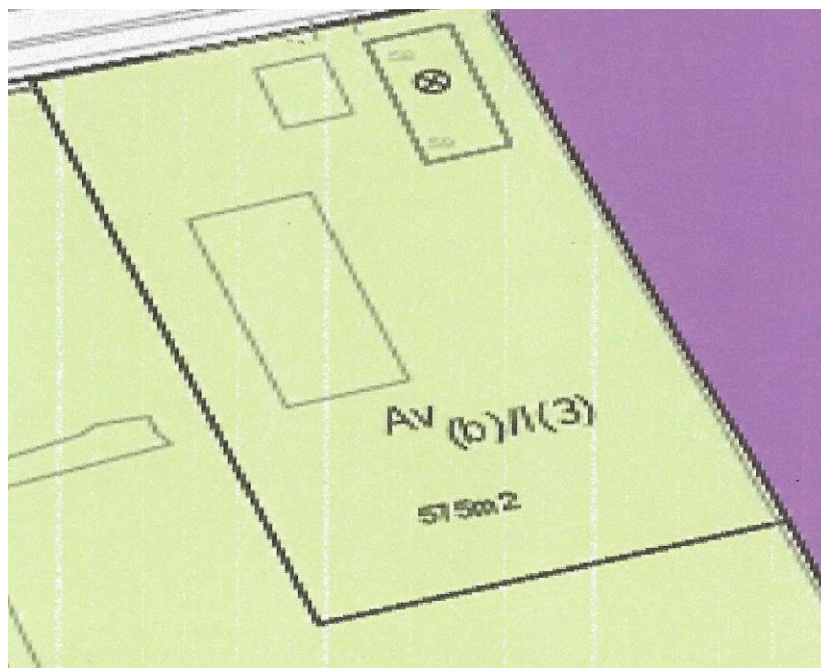
Bijlage 6: Emissieberekening fijn stof op bedrijfswoning 59

1. Inleiding

1.1 Aanleiding plan

In 2014 is de heer Snoek eigenaar geworden van het perceel Boveneind Zuidzijde 59 in Benschop. De bebouwing op het perceel bestond uit een aaneenschakeling van diverse gebouwen, loodsen en diverse verharding waar tussen allerlei beplanting opschoot. Daarbij was in de gebouwen één grote verzameling van materialen, machines en machineonderdelen aanwezig. Vanwege het zicht vanaf de weg is in het verleden door de gemeente een haag aangeplant.

Op grond van het huidige bestemmingsplan heeft het huidige perceel de bestemming agrarisch grondgebonden veehouderij met daarnaast 575 m² voor de subbestemming loonwerkbedrijf. De huidige woonboerderij is als karakteristiek te beschouwen:



Verbeelding bouwvlak Boveneind Zuidzijde 59 vigerend bestemmingsplan

Zoals aangegeven heeft Jan Snoek de locatie in 2014 overgenomen waarbij het originele plan was om alle gebouwen met uitzondering van de bestaande ligboxenstal te slopen. Vanwege echter de grote cultuurhistorische waarde van de woonboerderij met nabijgelegen schuur met hun typische voorgevels, is het plan gewijzigd en wordt geïnvesteerd in de renovatie van de bestaande woonboerderij en de herbouw van de naastgelegen schuur waarbij deze vanwege het uitzicht vanuit de woonboerderij ten opzichte van de huidige ligging enkele meters naar achteren wordt verplaatst. In verband met het ontwikkelingsplan is door de ervenconsulent Utrecht een erfadvies ruimtelijke kwaliteit opgesteld; dit is een integraal advies doordat zowel de architectuur als het landschap en de cultuurhistorie worden meegenomen. Dit erfadvies wordt door de gemeente Lopik als leidend stuk beschouwd om medewerking te kunnen verlenen aan het nieuwe bestemmingsplan Boveneind Zuidzijde 57D en 59. Het erfadvies vormt onderdeel van deze ruimtelijke

onderbouwing (bijlage 1) en is vertaald in een erfinrichtingsplan (zie bijlage 2a) en een beplantingsplan (bijlage 2b).

Het plan zoals met de gemeente overlegt, ziet er nu op toe dat de huidige woonboerderij met naastgelegen schuur en achtergelegen hooiberg als plattelandswoning wordt afgescheiden van het agrarische bedrijf (zie plank kaart):

- De huidige woonboerderij met vervangende schuur en hooiberg worden in het gewijzigde bestemmingsplan voorzien van de aanduiding Plattelandswoning zoals opgenomen in de Bestemming Agrarisch (zie Regels).
- Het agrarische bedrijf wordt bestemd als grondgebonden veehouderij en de subbestemming loonwerkbedrijf komt te vervallen. Ten behoeve van het agrarische bedrijf wordt een nieuwe bedrijfswoning gebouwd; in verband met de werkzaamheden en de verkoop van het huidige bedrijf wordt eerst een tijdelijke woning geplaatst.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan het Boven eind Zuidzijde in het gemengd landelijke buitengebied feitelijk midden gelegen tussen de woonkernen van Benschop en IJsselstein. Zowel ten noorden als aan de zuidelijke zijde is agrarisch weidegebied gelegen. Het betreffende gebied is een combinatie van woningen en zowel agrarische als niet agrarische bedrijven.

1.3 Bestemmingsplan

Op 12 juni 2007 is het bestemmingsplan "Landelijk Gebied" door de gemeenteraad van Lopik vastgesteld. Dit bestemmingsplan is op 12 februari 2008 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Utrecht. Vervolgens is op 28 juni 2010 de "2^{de} herziening Landelijk gebied" door de gemeenteraad vastgesteld.

In verband met de gewenste ontwikkeling wordt het agrarische bouwvlak vergroot tot 1,5 hectare; het huidige bouwvlak heeft een oppervlakte van circa 0,77 hectare. De huidige karakteristieke woonboerderij biedt planologisch de mogelijkheid om hier twee wooneenheden te realiseren. Deze mogelijkheid bestaat om de karakteristieke waarde van dit pand te behouden. In de beoogde situatie wordt de tweede woning niet in de woonboerderij gerealiseerd maar in een nieuw te bouwen bedrijfswoning. Het aantal woningen neemt hierdoor niet toe.

2. Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

In maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld waarbij het Rijk de plannen aangeeft ten aanzien van ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. Provincies en gemeentes krijgen meer bevoegdheden bij ruimtelijke ordening. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid. De SVIR vervangt verschillende nota's, zoals:

- de Nota Ruimte;
- de Structuurvisie Randstad 2040;
- de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

Verder vervallen met de SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken uit de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- De concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken.
- De bereikbaarheid verbeteren;
- Zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren.

De gemeente Lopik is gelegen in het nationale landschap Het Groene Hart. Het beleid in Het Groene Hart is gericht op enerzijds het behoud en ontwikkelen van bedrijven en plannen om de concurrentiepositie te versterken en anderzijds gericht op een fijn en leefbaar klimaat voor haar bewoners en voor de passant. Het betreffende plangebied is gelegen in het Belvédèregebied "Lopikerwaard en Krimpenerwaard" vanwege het aanwezige landschapstype met de volgende kenmerken:

- het veenweidelandschap met de aanwezige openheid en weidsheid;
- het verkavelingspatroon van het veenweidegebied met lange, smalle percelen.

Plan

In de huidige situatie is het zicht naar het achtergelegen polderlandschap vanaf de weg feitelijk niet aanwezig vanwege de aangeplante weg en de achtergelegen bebouwing tussen woonboerderij en voormalige paardenstal. Het advies van de ervenconsulent en de

voorgestelde indeling van het perceel leidt ertoe dat het verkavelingspatroon dusdanig wordt hersteld dat een balans ontstaat tussen efficiënte bedrijfsvoering en herstel van de landschapselementen. Daarnaast maakt de splitsing van het bouwvlak en de restauratie van de woonboerderij in combinatie met de herbouw van de naastgelegen schuur naar een bestemming als plattelandswoning het mogelijk om hier een unieke woonlocatie te onderhouden. De ontwikkeling naar een grondgebonden veehouderijbedrijf maakt het mogelijk om het bedrijf te ontwikkelen tot een duurzaam en volwaardig agrarisch bedrijf. Gezonde agrarische bedrijven dragen bij aan het behoud en de ontwikkeling van een vitaal platteland.

2.2 Provinciaal beleid: structuurvisie 2013-2028

Provinciale Staten hebben tijdens de statenvergadering van 4 februari 2013 de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld. De stukken, die sinds 5 maart 2013 ter inzage liggen, zijn hiermee in werking getreden. Hét ruimtelijk beleid dat de provincie Utrecht vastlegt voor de periode 2013-2028 en het beleid dat kaders stelt voor gemeenten in de provincie Utrecht door middel van een verordening zijn hierin opgenomen.

2.2.1 PRS

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

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

In het ruimtelijke beleid van de provincie Utrecht heeft de 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 waar 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.

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".

Bedrijfsligging

Het bedrijf is gelegen in een landbouwkerngebied. De landbouwkerngebieden zijn de gebieden waar de landbouw in Utrecht de beste uitgangspositie heeft om duurzaam te produceren voor de wereldmarkt en/of de Randstedelijke markt en de gebieden waar wij het vanuit ruimtelijk oogpunt belangrijk vinden dat de landbouw de hoofdgebruiker en –beheerder blijft. In deze gebieden heeft landbouw dan ook het primaat. Ze worden zo veel mogelijk gevrijwaard van andere functies. De ligging van deze landbouwkerngebieden is gebaseerd op de productieomstandigheden, grondsoort, waterhuishouding, ligging of beheerfunctie. Door de landbouwkerngebieden te vrijwaren van andere functies wordt getracht om de grondprijs op een redelijk peil te houden en dat vrijkomende gronden zo veel mogelijk ten goede komen aan de landbouw. In deze gebieden is landbouwstructuurversterking van groot belang waarbij rekening wordt gehouden met natuur, landschap en het bodem- en watersysteem. De landbouwkerngebieden zijn in veel gevallen waardevolle landschappen. Daarnaast herbergen ze vaak ook natuurwaarden, zoals weidevogels. Ook kunnen het gebieden zijn die kwetsbaar zijn voor bodemdaling. Deze gegevens hebben geen directe ruimtelijke gevolgen voor de landbouw. Het landbouwbeleid is er op gericht om eventueel agrarisch natuurbeheer in te passen in de bedrijfsvoering en door middel van innovatie te bevorderen dat landbouw mogelijk blijft in kwetsbare gebieden.

2.2.2 PRV

De PRS wordt uitgewerkt in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). De gemeenten moeten de regels van de PRV in acht nemen bij het maken van nieuwe ruimtelijke gemeentepannen. De regels zijn nodig om het provinciale ruimtelijke beleid te kunnen realiseren. Artikel 4.13 van de PRV is gericht op de ontwikkeling van agrarische bedrijven. In dit artikel is opgenomen dat de maximale oppervlakte van een agrarisch bouwvlak 1,5 hectare mag bedragen.

De gewenste ontwikkeling van het bedrijf gelegen in een landbouwkerngebied maakt het enerzijds mogelijk om hier duurzaam te kunnen blijven produceren. Anderzijds wordt bij de ontwikkeling rekening gehouden met het aanwezige landschap en past dit binnen de kaders die de provincie heeft gesteld binnen haar beleid en haar regels. Dit maximum is bepaald op basis van de huidige landbouwstructuur, de economische omvang van de landbouw, het Utrechts landschap, het milieu en het voorkomen van te omvangrijke stallen. Voor het grootste gedeelte van de Utrechtse landbouwbedrijven is dit maximum voldoende voor een toekomstbestendige bedrijfsvoering. Daarnaast is in artikel 4.4 bepaald dat verdere verstedelijking van het landelijk gebied, zoals de nieuwbouw van extra woningen, is toegestaan in bebouwingsenclaves of bebouwingslinten als dit resulteert in de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit, de bebouwing plaats vindt binnen het bestaande bebouwingslint en de belangen van omringende functies niet onevenredig worden aangetast. Door het behoud van de karakteristieke boerderij, de sanering van de bestaande bebouwing en de uitvoering van het advies van de Ervenconsulent kan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verhoogd worden. De nieuwe bedrijfsbebouwing is gesitueerd binnen het bestaande bebouwingslint op voldoende afstand van de omliggende percelen. Hierdoor worden de belangen van omringende functies niet aangetast.

2.2.3 Handreiking nieuwe functies op vrijkomende agrarische bedrijfspercelen.

De provincie Utrecht wil haar grondgebied aantrekkelijk houden om te wonen, werken en recreëren. De PRS heeft drie pijlers voor ruimtelijke ontwikkeling, welke gekoppeld zijn aan de Strategische Agenda:

1. Een duurzame leefomgeving
2. Vitale dorpen en steden
3. Landelijk gebied met kwaliteit

Via het Ruimtelijk Actieprogramma 2012-2015 (RAP) geeft de provincie Utrecht uitvoering aan de thema's die zijn benoemd in de PRS: met het RAP operationeel vertaald. Dit leidt tot een meer heldere doorwerking in provinciaal en gemeentelijk beleid, actuele aandachtspunten voor de vierjaarlijkse herijking van de PRS, én meer scherpte op het bereiken van samenhangende provinciale doelen bij integrale gebiedsontwikkeling. Het RAP richt zich met 16 projecten zoveel als mogelijk op concrete voorbeelden en casussen. Projecten zijn "Handreiking kwaliteit van kernrandzones", Ruimtelijke Agenda Gemeenten, Stimulering Kwaliteitsgids etc. Voor onze gemeente is de "Handreiking functies op vrijkomende agrarische bedrijfspercelen" een belangrijke en inspirerende uitgave omdat deze vooral in gaat op de kansen en beperkingen voor nieuwe functies. De handreiking kan daarmee een toetsingskader vormen voor vervolgfuncties in onze gemeente. Zelf zegt de provincie Utrecht hier zelf over:

"De regels in de PRV zijn zeker niet bedoeld om planologische barrières op te richten tegen functiewijziging, zoals het rapport van Alterra dat noemt. Maar de provincie stelt wel kwalitatieve randvoorwaarden. Daarbinnen is veel ruimte voor maatwerk. Deze handreiking geeft aan hoe gemeenten de speelruimte in de provinciale regels kunnen benutten. We geven aan wat voor elke situatie de belangrijkste vragen zijn die de gemeente moet stellen en helpen deze vragen te beantwoorden. Dit doen we door vuistregels en tips te geven en door informatiebronnen aan te reiken.

Deze handreiking is niet het ei van Columbus: we kunnen geen overzicht bieden van welke functies kansrijk en inpasbaar zijn. De initiatieven hiervoor moeten uit de praktijk komen. Het is in de eerste plaats aan gemeenten om nieuwe initiatieven te beoordelen, maar ook om deze te stimuleren".

De handreiking bevat een checklist voor de naleving van de provinciale regels en verwijst naar andere instanties zoals de Ervenconsulent en naar nuttige bronnen, zoals de Kwaliteitsgidsen Utrechtse landschappen. Ook goede voorbeelden krijgen een plek in de handreiking, zodat ze tot inspiratie kunnen dienen. Het voorliggende plan voldoet aan de uitgangspunten en inrichtingsprincipes aan paragraaf 4.3 van deze handreiking.

2.2.4 Conclusie

Een landschap is geen statisch plaatje: landschap is altijd in ontwikkeling en dynamiek hoort daarin. In het werken met landschapskwaliteit wordt uitgegaan van een samenspel tussen beeld (wat zie je), functies (wat gebeurt er) en robuuste structuren (samenhang, relaties). Voor elke ontwikkeling in het landelijk gebied moet aansluiting gevonden worden bij de kernkwaliteiten. In het landbouwkernegebied, waar ook landelijk gebied van Lopik onderdeel van uit maakt, ligt het accent op ruime ontwikkelingsmogelijkheden voor de veehouderij. In het provinciaal beleid, beaamt de Provincie Utrecht, dat de landbouw in de vorm van melkveehouderij één van de steunpilaren van het agrarisch gebied vormt. De Provincie Utrecht wil de agrarische ondernemers in de toekomst blijven ondersteunen door groei ruimte

te bieden met beleid dat gericht is op groei met bijbehorende randvoorwaarden en verbreding. De maximale bouwperceelgrootte is vastgesteld op 1,5 hectare. Dit maximum is bepaald op basis van de huidige landbouwstructuur, de economische omvang van de landbouw, het Utrechts landschap, het milieu en het voorkomen van te omvangrijke stallen. Voor het grootste gedeelte van de Utrechtse landbouwbedrijven is dit maximum voldoende voor een toekomstbestendige bedrijfsvoering. Het voorliggende plan voorziet in een maximale uitbreiding tot 1,5 hectare. Om een bijdrage te kunnen leveren aan het behoud van de ruimtelijke kwaliteit en een goede landschappelijke inpassing heeft de Ervenconsulent Utrecht een advies opgesteld. Het voorliggende plan is tot stand gekomen aan de hand van de randvoorwaarden die door de Ervenconsulent zijn gesteld. Daarmee komt het plan tegemoet aan de ruimtelijke ambities van de provincie Utrecht.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Toekomstvisie

De Toekomstvisie bevat de strategische hoofdlijnen, een missie en een aantal ambities die de gemeente Lopik richting 2030 wil realiseren. Kijkend naar het Lopik anno 2010, de trends en de ontwikkelingen die op de gemeente afkomen en de wens tot behoud en verdere versterking van de Lopikse kwaliteiten, is de volgende missie voor de gemeente Lopik 2030 geformuleerd:

De gemeente Lopik streeft naar behoud en versterking van de kwaliteiten van de dorpse gemeenschap met een ondernemende en agrarische mentaliteit, profiterend van de ligging in het Groene Hart en aan de Lek, nabij stedelijk gebied. Om de missie verder te concretiseren en richting te geven aan de kansen en kwaliteiten zijn vier ambities voor de toekomst opgesteld:

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

2.3.2. Bestemmingsplan "Landelijk gebied"

Het plan voorziet in de uitbreiding van het agrarisch bouwvlak tot 1,5 ha, inclusief het perceel en de bebouwing behorende bij de oorspronkelijke boerderij. Het gemeentelijk ruimtelijke beleid voorziet in het bestemmingsplan "Landelijk gebied" in de mogelijkheid om agrarische bouwvlakken uit te breiden naar 1,5 ha. Voorwaarde is dat de uitbreiding voorzien moet zijn van een goede landschappelijke inpassing. De oorspronkelijke boerderij mag volgens het geldende bestemmingsplan gesplitst worden zodat een extra woning gerealiseerd kan worden. De op het perceel aanwezige gebruiksmogelijkheden ten behoeve van een loonwerkbedrijf, met bijbehorende bebouwing, komen door het voorliggende plan te vervallen.

De initiatiefnemer had aanvankelijk het plan om de karakteristieke boerderij te slopen. Uiteindelijk heeft de initiatiefnemer besloten om via een bestemmingsplanprocedure te proberen de boerderij te behouden. De sanering van bestaande bedrijfsbebouwing, de herbouw en restauratie van karakteristieke elementen en bebouwing en de bouw van nieuwe

bedrijfsbebouwing hebben behoorlijke gevolgen voor de initiatiefnemer. De extra inspanning tot behoudt van de karakteristieke boerderij lijkt in dit licht niet haalbaar. Het bestemmingsplan voorziet wel in de mogelijkheid om karakteristieke hoofdgebouwen te splitsen. Het splitsen van een agrarische bedrijfswoning is echter moeilijk te combineren met een actieve agrarische bedrijfsfunctie omdat de gesplitste boerderij deels gezien moet worden als milieugevoelig object en daardoor een belemmering kan zijn voor de bedrijfsvoering. Daarnaast bevat de deel van de boerderij een aantal karakteristieke en authentieke elementen die door de verbouw tot woning niet behouden kunnen blijven. Dit alles overziend, moet afgevraagd worden of vanwege de splitsing optimaal wordt bijgedragen aan het herstel en/of behoud van de karakteristieke boerderij en of er een voor de initiatiefnemer haalbaar plan ontstaat.

De initiatiefnemer heeft daarom op verzoek van de gemeente laten onderzoeken of medewerking verleend kan worden aan het realiseren van een tweede woning op het agrarisch bouwperceel. Het behouden van de oorspronkelijk boerderij, een extra inspanning voor de initiatiefnemer, het saneren van de bestaande bedrijfsbebouwing, de herinrichting van het perceel en het terugbrengen van ruimtelijke kwaliteit moeten dienen als onderbouwing voor de afwijking van het geldende bestemmingsplan. De initiatiefnemer heeft daartoe de Ervenconsulent Utrecht gevraagd een advies op te stellen. Het advies is opgesteld door het samenwerkingsverband tussen de Provincie Utrecht, Landschap Erfgoed Utrecht en de commissie Ruimtelijke kwaliteit die gezamenlijk de Ervenconsulent Utrecht vormen.

De gemeente Lopik en ook de provincie Utrecht zijn zeer terughoudend met het toestaan van nieuwe woningen in het buitengebied. Uitsluitend wanneer gebruik gemaakt wordt van de ruimte-voor-ruimte-regeling of wanneer er sprake is van de splitsing van monumentale of karakteristieke hoofdgebouwen is extra woningbouw zondermeer toegestaan. In het voorliggende geval is dus sprake van een karakteristieke boerderij. Op dit perceel zou de uitbreiding van het aantal woningen binnen het bestaande hoofdgebouw passend zijn binnen het geldende bestemmingsplan. De gemeente is er echter van overtuigd dat de verbouwing van de deel van de boerderij niet optimaal zal bijdragen aan het behoud van de karakteristieke waarden van de boerderij en voor de initiatiefnemer een haalbaar plan zal opleveren. De karakteristieke boerderij dreigt hierdoor gesloopt te gaan worden. Daarom is in samenwerking met de initiatiefnemer een plan ontwikkeld waarbij de initiatiefnemer een ontwikkeling gerealiseerd kan worden met oog voor ruimtelijke kwaliteit en cultuurhistorische waarden.

Een extra woonruimte ten behoeve van het behoud van de karakteristieke boerderij is in principe niet in strijd met het geldende gemeentelijke beleid mits deze dus in het hoofdgebouw gerealiseerd wordt. Nu dit niet het geval is zal er naast het behoud van de boerderij een aanvullende tegenprestatie geleverd moeten worden om de ontwikkeling mogelijk te maken. De Ervenconsulent Utrecht is in haar advies ingegaan op de vraag op welke wijze dit plan ingepast zou moeten worden om naast het behoud van de boerderij, een bijdrage te kunnen leveren aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit kan daarmee gezien worden als onderbouwing voor de afwijking van het geldende bestemmingsplan. Uit de het advies van de Ervenconsulent Utrecht blijkt dat wanneer de initiatiefnemer uitvoering geeft aan de uitgangspunten uit het rapport, het toekennen van een tweede zelfstandige woonbestemming om de renovatie van het totale

karacteristieke ensemble mogelijk te maken een meerwaarde kan hebben voor de ruimtelijke kwaliteit van het landschap.

2.3.3. Bestemmingsplan en ruimtelijke kwaliteit

De kwaliteit van het landschap is de afgelopen decennia achteruitgegaan. De gemeente Lopik wil bij elke ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied inzetten op verbetering van de natuurlijke, de landschappelijke-, de cultuurhistorische- en welstandskwaliteiten van het erf als ensemble van bebouwing en van beplanting in het landschap. De 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 waarbij wordt afgeweken van het planologische 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. Op deze manier wordt functionele waarde gekoppeld aan de, daar veelal mee samenhangende, ruimtelijke waardestijging van het perceel en de bebouwing voor de omgeving. Het advies van de onafhankelijke ervenconsulent 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.

Het plangebied is onderdeel van het bebouwingslint Boveneind ZZ. Hoewel het gelegen is in het landelijk gebied kan het ook beschouwd worden als een kernrandzone van IJsselstein. Een kernrandzone is een gebied grenzend aan een stad of dorp met een vaak multifunctioneel karakter. Naast agrarische en woonfuncties bevinden zich hier ook stedelijke gelieerde functies en niet-agrarische bedrijfsactiviteiten. De vorm van een kernrandzone verschilt per kern en ook de gebruiksactiviteiten zijn verschillend per gebied. De ruimtelijke kwaliteit van kernrandzones laat vaak te wensen over omdat kernranden vaak niet zorgvuldig zijn vorm gegeven, de verschillende functies geen samenhang vertonen en soms matig ontsloten zijn. Bij ontwikkeling in de kernrandzone staat ruimtelijke inpasbaarheid voorop.

De omgeving van het plangebied kent een hoge bebouwingsdichtheid en heeft een formele en bedrijfsmatige uitstraling. 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 landelijk gebied in onze gemeente. Het perceel is gelegen in een zone welke in het bestemmingsplan "Landelijk gebied" wordt getypeerd als "primair agrarisch gebied, grootschalig". In tegenstelling tot de zone, "agrarisch gebied met landschappelijke openheid" is het beleid in dit gebied niet primair gericht op het streven naar landschappelijke openheid en het behoud van aan openheid gebonden natuurwaarden. In de zone waar het plangebied deel van uit maakt is het beleid vooral gericht op de ontwikkeling van agrarische activiteiten en nevenfuncties bij agrarische bedrijven. Beleidsmatig heeft de gemeente Lopik daarmee de afweging gemaakt om in deze zone de ontwikkeling van agrarische bedrijfsactiviteiten voorop te stellen. Deze afweging sluit aan bij het geldend provinciaal ruimtelijk beleid.

Het ruimtelijk beleid is gericht op het realiseren van ruime ontwikkelingsmogelijkheden voor landbouw en de veehouderij in het bijzonder. Dat betekent niet dat de gemeente Lopik daarbij geen oog heeft voor het behoud van doorzichten en het versterken van de bestaande karakteristiek in dit deel van de buitengebied. Dat blijkt ook uit het advies van de ervenconsulent en het beplantingsplan. In het verleden is diverse malen medewerking verleend aan een beperkte zijdelingse overschrijding van een agrarisch bouwvlak. In die situaties bleef de oorspronkelijke verkavelingsstructuur en het karakter van het open landschap voldoende gewaarborgd. Ook bij dit plan kan het karakter van het landschap voldoende gewaarborgd worden. Eerder heeft de gemeente Lopik ook medewerking verleend aan het vergroten en zijdelings uitbreiden van het agrarisch bouwvlak op de percelen Boveneind ZZ 61 te Benschop en Boveneind ZZ 43 te Benschop.

2.3.4 "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. 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 niets aan de huidige vorm van de kavels en de aanwezige slotenpatroon blijft gehandhaafd. Hoewel er sprake is van een beperkte verbreding (circa 18 meter) van het bestaande agrarisch bouwvlak is blijft de uitstraling van smalle, langgerekte percelen ongewijzigd. Door het gebruik van erfbeplanting en het behoud van een doorzicht van 25 meter breed wordt die lengterichting extra benadrukt.

2. Tweedeling voor en achter: de kavel heeft een voorerf en een achtererf. Ook dit plangebied heeft een duidelijk voorerf en achtererf. 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. Ook hier is sprake van zo'n rechtlijnige ontsluitingsas en daarmee een direct doorzicht. Door de sloop van het bestaande gebouwen wordt het perceel opengemaakt en ontstaat er ter plaatse van het oorspronkelijke erf een nieuw doorzicht vanaf het lint naar het achterliggende landschap.
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 versterkt en wordt met behulp van beplanting binnen het plangebied het ritme van langgerechte kavels geaccentueerd. Op het perceel wordt nieuwe beplanting aangebracht om de functies van verschillende delen van het plangebied te benadrukken.
5. Bouwkavel omgeven door water: sloten zorgen ruimtelijk voor ordening en doorzicht. In het huidige plan blijven de bestaande sloten ongewijzigd.

2.3.5 "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. Zoals uit het voorgaande al is gebleken komt het plan tegemoet aan deze uitgangspunten.

2.3.6. "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. 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. Het bestemmingsplan is voorzien van een beplantingsplan (zie bijlage 2).

2.3.7 Conclusie

Het oorspronkelijke plan voorzag in een vrijwel complete herindeling van het perceel waarbij uitsluitend de bestaande ligboxenstal bleef staan. In vergelijking met de bestaande situatie aan het Boveneind 59 was het duidelijk dat hier alleen maar ruimtelijke winst is te behalen vanwege de huidige indeling van het terrein, de vervallen staat van de gebouwen en de aanwezige beplanting en de in het verleden overal gestalde machines en werktuigen. Tijdens de planvorming is het idee ontstaan om de bestaande woonboerderij te renoveren en de als bouwvallige staat te beschouwen voormalige paardenstal in de huidige vorm van de grond af aan opnieuw te gaan bouwen.

De ervenconsulent heeft het plan doorgelicht en hierbij aangegeven met welke uitgangspunten rekening moet worden gehouden. Hierbij is getoetst aan de in dit hoofdstuk genoemde uitgangspunten. Zoals blijkt uit de diverse onderwerpen geeft het plan uitvoering aan het gemeentelijk beleid doordat:

- Vanwege het toekennen van een tweede zelfstandige woonbestemming waarbij het totaal aantal woningen niet toeneemt ten opzichte van de maximale toegestane mogelijkheden op grond van het vigerende bestemmingsplan en het totale karakteristieke ensemble behouden blijft, ontstaat ten opzichte van de huidige situatie een duidelijke meerwaarde voor de ruimtelijke kwaliteit van het landschap.
- In de zone waar het plangebied deel van uit maakt, is het beleid vooral gericht op de ontwikkeling van agrarische activiteiten en nevenfuncties bij agrarische bedrijven. Het plan sluit hierbij aan en zeker in vergelijking met de bestaande situatie waarbij er feitelijk geen sprake meer was van een agrarische activiteit. Weliswaar vindt hierbij een zijdelingse overschrijding van het bouwvlak plaats maar uit het advies en het overlegde plan blijkt dat dit niet ten koste gaat van de oorspronkelijke verkavelingsstructuur.
- In het advies van de ervenconsulent zijn de in dit hoofdstuk belangrijke en bepalende aandachtspunten en vereisten meegenomen. Deze zijn vertaald in de randvoorwaarden zoals genoemd in het advies. Het plan voldoet hier zo maximaal mogelijk aan. Hierbij moet wel worden opgemerkt dat er met betrekking tot de herbouw van de voormalige paardenstal en de positionering van de huidige werktuigberging vanwege praktische inzichten (uitzicht vanuit woonboerderij en aanwezigheid kavelpad) het plan is aangepast waarbij wordt voldaan aan de randvoorwaarden.

3 Beeldkwaliteit bestemmingsplan

3.1 Huidige situatie

In de voorgaande hoofdstukken is een uitgebreid beeld geschetst van de huidige situatie aan het Boveneind ZZ 59, het provinciaal en gemeentelijk beleid en is aangegeven dat het plan past binnen de beidskaders van zowel gemeente als provincie.

Gelet op het hekwerk en de beplanting aan de voorzijde van het perceel Boveneind ZZ 59 die door de gemeente is geplaatst en aangeplant, hoeft de huidige situatie nauwelijks een betoog. Vrijwel alle gebouwen zijn in slechte tot zeer slechte staat van onderhoud en het huidige bouwvlak is dermate ingericht dat hier feitelijk geen bedrijfsvoering meer mogelijk is. Onderstaande afbeeldingen geven een beeld van de aangetroffen situatie:



Beeld van het achterterrein: alles aan elkaar en in elkaar gebouwd: van bedrijfsefficiëntie is hier geen sprake meer!

Ondanks het beeld wat er van dit perceel was en is, is de boerderij met de koeienkoppen, zoals deze bekend stond, te beschouwen als een zeer karakteristieke en historisch waardevolle boerderij die als één van de weinige behouden is gebleven tijdens de aanleg van de provinciale weg. Het geheel aan gebouwen wordt echter overwoekerd door weelderige plantengroei, het terrein is verruigd en de gebouwen in zeer slechte staat.



Voormalige ruwvoer-en machine-opslag: dit gedeelte van het terrein wordt in de toekomst bestemd voor de bouw van de agrarische bedrijfswoning.

Om het perceel te kunnen ontwikkelen, worden diverse gebouwen gesloopt, de voormalige paardenstal wordt opnieuw opgezet, de boerderij met de koeienkoppen moet worden gerenoveerd (achterste deel bewonen nu niet mogelijk), de huidige ligboxenstal opnieuw worden ingericht en het terrein volledig opnieuw moeten worden beplant. Een monsterklus en een enorme uitdaging voor Jan Snoek.

3.2 Kenmerken omgeving

In verband met de ontwikkelingsplannen heeft de ervenconsulent Utrecht een advies opgesteld naar aanleiding van de in de omgeving aanwezige cultuurhistorische, architectonische en landschappelijke waarden. In het advies is het ruimtelijk beleid verankerd zoals beschreven in de kwaliteitsgids Groene Hart, de provinciale ruimtelijke structuurvisie 2013-2028, de provinciale ruimtelijke verordening 2013-2028 en de notitie LopikMEerwaard. De locatie bevindt zich in een gebied met vrij ruime mogelijkheden en relatief grote bouwvlakken in het bestemmingsplan. Verdere ontwikkeling van (landbouw) bedrijven staat aan het Boven eind voorop. De gemeente is zich echter ook bewust van de bestaande cultuurhistorische waarden. Vooral de weinige overgebleven boerderijen vormen waardevolle elementen en kunnen de basis zijn voor een ruimtelijke kwaliteitsimpuls. Zij staat dan ook positief tegenover bijzondere ontwikkelingen als deze, als hier een duidelijke meerwaarde tegenover staat.

Cultuurhistorische waarde

De boerderij met de koeienkoppen en de ernaast gelegen voormalige paardenstal zijn gebouwd omstreeks 1873. In het monumenten inventarisatie project zijn beide gebouwen gewaardeerd met 3 sterren. Cultuurhistorisch gezien is het ensemble zowel **kenmerkend** (19e eeuwse langhuisboerderij) alsook bijzonder en **uniek**. Vooral de grote architectonische samenhang in de gevels rondom is kenmerkend: het consequent doorzetten van de stijlenmerken en vele unieke details, zoals de gepleisterde omlijstingen en 'wenkbrauwen', het toepassen van een ritmische structuur van raamnissen, zelfs bij de stalvensters. Ook zijn er enkele bijzondere ornamenten aanwezig, zoals de koeienkoppen in ronde spaarvelden op de boerderij en de tuit met trapgevel en smeedwerk op de nok van de schuur. Zowel de boerderij als paardenstal verkeren in een slechte staat.



Karakteristieke voorgevel van de woonboerderij

Ruimtelijke kwaliteit

In de nieuwe Nota Ruimtelijke Kwaliteit heeft de gemeente vorm aan haar beleid om op een stimulerende, inspirerende manier te sturen op ruimtelijke kwaliteit. In deze nota zijn o.a. de kenmerken van landelijke ontginningslinten beschreven en de basisprincipes voor erven in landelijk gebied langs de linten. Van oudsher zijn erven op een bepaalde manier ontstaan en gegroeid. Daardoor zijn het duidelijk herkenbare eenheden met een logische plek in het landschap. Bij transformatie van erven is het belangrijk om de herkenbare eenheid van erven te behouden. De zogenaamde erf-principes zijn daarom ook het uitgangspunt bij erftransformaties, zodat het nieuwe erf bijdraagt aan de versterking van het landschap en de ruimtelijke kwaliteit.

3.3 Advies ervenconsulent

Zoals opgemerkt is in nauwe samenwerking tussen initiatiefnemer, gemeente en de ervenconsulent een plan opgesteld. Hierbij geeft de ervenconsulent aan dat het herbestemmen van deze niet monumentale, maar zeer bijzondere/waardevolle boerderij van groot belang is voor de omgeving. Zowel uit cultuurhistorisch oogpunt -vanwege de kwaliteiten van de boerderij zelf- als ruimtelijk om behoud en versterking van de structuur en het kenmerkende bebouwingstype van dit ontginningslint als geheel mogelijk te maken.

Daarbij is het behoud van de boerderij ook van maatschappelijke waarde, omdat het een van de weinige overgebleven boerderijen aan de bovineind die bewaard is gebleven en vanwege de lokale bekendheid van de boerderij. Daarnaast biedt de realisering van de nieuwe bedrijfsfuncties kansen voor de verbetering van het landschap. De dieptewerking en afwisseling tussen rood (bebouwing) en groen (landschap/beplanting) in het silhouet vanaf de Ingenieur F.E.D. van Enschedeweg kunnen sterk verbeteren. De nieuwe bedrijfsactiviteiten passen prima in de schaal en het karakter van het landschap ten zuiden van Boveneind. Door het grondgebruik van grootschalige boomgaarden in dit gedeelte van de waard is de beleving van het grote open veld niet meer waarneembaar. Daarom is het in dit gedeelte van het lint mogelijk om erven te maken die dieper het achterland insteken, als het zichtlijnen vanaf het lint op het achterland mogelijk maakt.

Om de ontwikkeling gepaard te laten gaan aan kwaliteitswinst voor de bebouwing en het landschap dient te worden voldaan aan de genoemde randvoorwaarden en criteria. Er bestaat nog enige vrijheid in de manier waarop invulling gegeven kan worden aan deze randvoorwaarden. De randvoorwaarden die de ervenconsulent in haar advies geeft zijn als volgt onder te verdelen:

1. Het landschap van de linten waarbij de ontginningsstructuur en –richting weer beleefbaar worden gemaakt en gebouwd wordt aan de structuur en maatvoering van het lint.
2. Het ensemble (geheel) van het historisch erf behouden waarbij gebouwd wordt aan het erfsilhouet van het voor-en achtererf.;
3. De elementen van het historisch erf;
 1. Behoud van de oude boerderij door een nieuwe functie.
 2. Karakter van de paardenstal als bijgebouw blijft behouden.
 3. Passende architectuur van de gebouwen.
 4. Erfinrichting geïnspireerd door gebiedseigen voorbeelden.
 5. Parkeren uit het zicht en verharding speelt geen hoofdrol.
 6. Streekeigen erfbeplanting en natuurlijke oevers.
4. Het ensemble van het agrarisch erf;
 1. Bouwen aan het erfsilhouet van het nieuwe boerenbedrijf
 2. Zonering van kleinschalig naar grootschalig
 3. De ruimtelijkheid van het lint versterken
 4. De relatie tussen lint en achterland versterken
5. De elementen van het agrarisch erf;
 1. Passende architectuur van de gebouwen
 2. Erfinrichting geïnspireerd door gebiedseigen voorbeelden
 3. Een passend materiaal- en kleurgebruik
 4. Streekeigen erfbeplanting en natuurlijke oevers
 5. Goed inpassen van parkeren en voeropslag

3.3 Te ontwikkelen situatie – Herindeling terrein

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel Boveneind Zuidzijde 59 waarbij er een splitsing ontstaat tussen de huidige karakteristieke woonboerderij met karakteristieke berging (voormalige paardenstal) en achtergelegen hooitas (aangeduid als Boveneind Zuidzijde 57D) en een zelfstandig agrarisch bedrijf (bedrijfswoning met bedrijfsgebouwen) wat wordt aangeduid als Boveneind Zuidzijde 59.

Bij het advies van de ervenconsulent en tijdens het gevoerde overleg is aangegeven dat de nadruk en hiermee de meerwaarde bij de herindeling van het perceel met name gezocht moet worden in herstel van zichtlijnen naar het achtergelegen land, behoud van een volwaardig historisch ensemble waarbij de karakteristieke langhuisboerderij, de voormalige paardenstal en de hooiberg behouden blijven en een ruimtelijke inpassing van de nieuwe bedrijfswoning en nieuwe bedrijfsgebouwen van het te ontwikkelen agrarische bedrijf. Streekeigen beplanting is noodzakelijk om het erfsilhouet en de inpassing te ondersteunen (zie hoofdstuk 3.2).

Herindeling

In de huidige situatie is het perceel over de gehele breedte vrijwel dichtgebouwd waarbij het zicht naar het achtergelegen land vrijwel aan het oog wordt onttrokken en de situatie als geheel zeer rommelig overkomt.



Geen zicht op het achtergelegen land vanaf het Boveneind

Naar aanleiding van het advies van de ervenconsulent is een plan opgesteld die voor een belangrijk deel in lijn is met de randvoorwaarden die zijn opgesteld:



Ten opzichte van het advies zijn er twee zaken afwijkend ingediend:

- Positionering voormalige paardenstal naar achteren ten opzichte van de huidige situatie. dit is gedaan vanwege het toekomstige zicht vanuit de zijramen van de woonboerderij. De huidige paardenstal is dermate gepositioneerd dat het zicht nu volledig weg is. Voor samenklontering met de huidige ligboxenstal hoeft naar de toekomst toe niet te worden gevreesd doordat de zicht op de ligboxenstal door middel van streekeigen beplanting aan het oog zal worden onttrokken. Daarnaast zal het geheel van woonboerderij en berging ook minder massaal overkomen wanneer deze laatste naar achteren wordt geplaatst.
- In tegenstelling tot het advies zal het nieuwe bedrijfsgebouw wat dienst zal doen als opslag voor ruwvoer en wagenberging achter de huidige jongveestal worden gepositioneerd vanwege de aanleg van een veepad naar de achtergelegen weilanden. Het jongvee moet zich vrij vanuit de ligboxenstal naar de weilanden kunnen begeven. De plaatsing van het betreffende bedrijfsgebouw pal achter de ligboxenstal geeft praktische problemen.

4. Omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

De aspecten die van belang zijn voor de omgeving worden in dit hoofdstuk behandeld. In verband met de procedure zal eerst de wijziging van het bestemmingsplan worden aangevraagd. Aansluitend zal een melding op grond van het Activiteitenbesluit worden ingediend en worden al naar gelang het tijdstip van bouwen de betreffende omgevingsvergunning ingediend voor het onderdeel Bouw. In verband met de ontwikkeling van het bedrijf en de verhuizing van de familie Snoek naar het Boveneind is op 30 januari 2015 een omgevingsvergunning verleend voor het plaatsen en in gebruik hebben van een tijdelijke woning.

Op 5 november 2014 is bij de provincie Utrecht een aanvraag ingediend op grond van de Natuurbeschermingswet 1998; verdeeld over de stallen worden 150 stuks jongvee aangevraagd.

4.2 Milieueffectrapportage

Algemeen

De centrale doelstelling van hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (het Besluit milieueffectrapportage) is om het belang van het om het project liggende milieu en de omgeving van het project een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming aangaande activiteiten met mogelijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Grondslag van de milieueffectrapportage is de Europese richtlijn m.e.r.. Deze is van toepassing op de milieueffectbeoordeling van zowel openbare als particuliere projecten die belangrijke nadelige gevolgen voor het omliggende milieu kunnen hebben. De Europese regelgeving is geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving. In de bijlagen behorend bij het Besluit m.e.r. zijn de m.e.r-plichtige activiteiten weergegeven in de C-lijst en zijn in de D-lijst de m.e.r-beoordelingsplichtige activiteiten aangegeven. Zodra een activiteit plaats vindt die wel wordt genoemd in de D-lijst zal door middel van een vormvrije m.e.r. wel aandacht aan deze regelgeving moeten worden geschonken. In onderhavige situatie gebeurt dit door de van belang zijnde ruimtelijke en milieuaspecten te benoemen.

Project

Het project heeft een dermate bedrijfsomvang dat deze niet rechtstreeks valt onder de C-of de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage. De diercategorie vrouwelijk jongvee wordt genoemd in de D-lijst maar wordt pas mer-beoordelingsplichtig wanneer er meer dan 340 stuks vrouwelijk jongvee aan worden gevraagd. In deze situatie is dat niet het geval. In deze onderbouwing zijn alle aspecten behandeld die feitelijk in de vormvrije mer ook behandeld worden zodat dit document tevens als vormvrije mer beschouwd kan worden.

Tenslotte valt een jongvee-opfokbedrijf niet onder de groep van bedrijven waar mogelijk een zogenaamde OBM-toets (Omgevingsvergunning beperkte milieutoets) moet plaats vinden.

De hieronder beschreven milieuparagrafen tonen aan dat het wijzigingsplan geen negatief significante gevolgen heeft voor het omliggende gebied.

Conclusie

In verband met de wijziging van het bestemmingsplan hoeft geen milieueffectrapport op grond van de C-lijst dan wel een aanmeldingsnotitie op grond van de D-lijst te worden opgesteld.

4.3 Wet milieubeheer

Algemeen

Het plangebied ligt in een bebouwingslint waar burgerwoningen worden afgewisseld met veehouderijbedrijven met voornamelijk een grondgebonden houderijvorm.

Geurgebiedsvisie

Op grond van artikel 6 van de Wet geurhinder en veehouderij heeft de gemeente Lopik een gebiedsgericht geurbeleid vastgesteld. Vanwege de typerende bebouwingslinten in het buitengebied van de gemeente traden er nogal wat situaties op waarbij bedrijven op slot kwamen te zitten doordat ze niet konden voldoen aan de vaste afstandsnormen en konden woningen niet uitbreiden vanwege de vereiste afstand aan de Wet geurhinder en veehouderij. In het buitengebied van de gemeente Lopik geldt sinds de inwerkingtreding van de geurgebiedsvisie een norm van 25 meter in plaats van 50 meter gerekend vanaf het meest nabijgelegen emissiepunt van het agrarische bedrijf naar de gevels van omliggende woningen.

Wet plattelandswoningen

Op 1 januari 2013 is de “Wet plattelandswoningen” in werking getreden. Deze wet bevat een tweetal onderdelen. In de eerste plaats wordt geregeld dat bij verschillende wetten het planologisch regime, en niet langer het feitelijk gebruik, bepalend wordt voor de bescherming die een gebouw of functie geniet tegen negatieve milieueffecten. Het tweede onderdeel van de wet heeft specifiek betrekking op zogenoemde plattelandswoningen. Dat zijn (voormalige) agrarische bedrijfswoningen die door derden mogen worden bewoond. De wet regelt dat deze woningen niet worden beschermd tegen milieugevolgen van het bijbehorende bedrijf.

De wet wijzigt o.a. de bescherming voor voormalige agrarische bedrijfswoningen en de definitie van geurgevoelig object namelijk door het wijzigen van de Wabo (artikel 1) en de Wet geurhinder en veehouderij (artikel 4): hierin is beschreven wat de gevolgen zijn voor de geurhinder van veehouderijen. Het gaat hierbij om een regeling voor afgesplitste bedrijfswoningen en om de definitie van geurgevoelig object. Uit recente rechtspraak bleek echter dat de Wet niet voorzag in een vrijstelling voor de belasting van luchtkwaliteit.

De oorspronkelijke woonboerderij wordt in dit nieuwe bestemmingsplan aangeduid als plattelandswoning (specifieke vorm van agrarisch-plattelandswoning) en is hierbij met betrekking tot het geuraspect geen gevoelig object voor de naastgelegen veehouderij op nummer 59. Met betrekking tot fijn stof heeft hier echter wel een toetsing op plaats gevonden!

Ligging

Aan de oostzijde van het toekomstige perceel Boveneind Zuidzijde 57D en 59 is een handelsondernemingbedrijf gevestigd. Aan de westzijde ligt een burgerwoning met daarnaast een melkrundveehouderijbedrijf. Aan de overzijde van de wetering aan het Boveneind Noordzijde zijn (karakteristieke) woningen gelegen.

Aandachtspunten

Gelet op de nieuwe situatie waarbij de bestaande woonboerderij met naastgelegen berging en achtergelegen hooitas op nummer 57D bestemd zullen worden als plattelandswoning en de nieuwe situatie waarbij op nummer 59 een nieuwe bedrijfswoning mogelijk wordt gemaakt en het bouwvlak wordt aangepast, zijn met name de volgende punten van belang:

- Hoe verhoudt zich de bestaande woning op nummer 57D zich tot het afgesplitste agrarische bedrijf op nummer 59? Een recente uitspraak van de Raad van State geeft aan dat er bij de beoordeling van een plattelandswoning wel degelijk moet worden op de uitstoot van fijn stof. Met betrekking tot de geurhinder vormen beide bestemmingen geen belemmering ten opzichte van elkaar vanwege de Wet plattelandswoning.
- Begrenzing nieuw bouwvlak Boveneind Zuidzijde 59 ten opzichte van naastgelegen woning en verderop gelegen melkrundveehouderij: beide agrarische bedrijven moeten en mogen elkaar niet belemmeren in hun bedrijfsvoering.
- Naastgelegen handelsonderneming: vormt de nieuw te bouwen bedrijfswoning geen nieuwe belemmering voor dit bedrijf? Hierbij kan worden opgemerkt dat de woonboerderij is aan te merken als bestaand, er reeds bedrijfsgebouwen aanwezig waren en er geen sprake is van een nieuwe situatie vanwege de loskoppeling van het bestemmingsplan.

4.4 Geluid

Agrarisch bedrijf Boveneind Zuidzijde 59

Vanaf 1 januari 2013 vallen veehouderijen onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit. Dit Activiteitenbesluit is een zogenaamde Algemene Maatregel van Bestuur waaronder een grote groep bedrijven uit één of meerdere branches komen te vallen. De overheid streeft op deze manier een vermindering in lasten voor de ondernemer na. Binnen het Activiteitenbesluit zijn de diverse voorschriften met betrekking tot Geluid opgenomen in afdeling 2.8 van het gewijzigde Activiteitenbesluit. De normeringen waaraan de agrarische bedrijven moeten voldoen en die genoemd staan in deze voorschriften, zijn in verhouding tot de bedrijfsvoering en de afstanden naar omwonenden dermate dat hier aan kan worden voldaan. Daarbij worden bedrijfsgebouwen op grond van de Wet geluidhinder niet gezien als een geluidsgevoelige bestemming. Hoewel deze gelegen is binnen 250 meter gerekend vanaf de weg, is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar de gevelbelasting afkomstig van het wegverkeer op de bedrijfsgebouwen niet noodzakelijk. Daarbij kan worden opgemerkt dat ten opzichte van de huidige vergunde en bestemde situatie waarbij 575 m² bebouwing mag worden benut als loonbedrijf het aantal verkeers- en vervoersbewegingen van, naar en op het bedrijf aanzienlijk wordt gereduceerd doordat er uitsluitend jongvee wordt gehouden en de vervoersbewegingen beperkt blijven tot de aan- en afvoer van kalvereen de aan- en afvoerbewegingen die verband houden met het voeren van de dieren.

Bedrijfswoning Boveneind Zuidzijde 59

G en O consult uit De Rips heeft in verband met de nieuwbouw van de woning aan het Boveneind Zuidzijde 59 een akoestisch onderzoek ten behoeve van het project uitgevoerd naar het wegverkeerslawaai (bijlage 4). Dit onderzoek is uitgevoerd doordat de woning wordt

gesitueerd binnen de wettelijke geluidzone van de N242. Andere wegen zijn of op een grotere afstand gelegen of hebben een lage verkeersintensiteit waardoor deze niet relevant zijn. Voor deze situatie is de geluidbelasting van het wegverkeerslawaai bepaald ter hoogte van de nieuwe bedrijfswoning, zodat bezien kan worden of het plan realiseerbaar is binnen de Wet geluidhinder en of er extra geluidwerende maatregelen noodzakelijk zijn. Ten slotte wordt een uitspraak gedaan over het woon- en leefklimaat binnen en buiten de woningen.

Ter plaatse van de nieuw te bouwen bedrijfswoning voldoet de geluidbelasting (inclusief artikel 110g) niet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De geluidbelasting bedraagt ten hoogste 53 dB. Hiermee wordt de maximale ontheffingswaarde van 58 dB niet overschreden.

Het is in deze situaties mogelijk om een beschikking hogere grenswaarde aan te vragen bij de gemeente Lopik, indien er overwegende bezwaren zijn om de geluidbelasting door bron- en overdrachtsmaatregelen terug te brengen. Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat maatregelen aan de geluidbron praktisch niet kunnen worden uitgevoerd:

- Toepassing stil wegdek reduceert de geluidbelasting met 3 tot 4 dB, maar is uit kosten oogpunt niet doelmatig doordat het één woning betreft.
- Het terugdringen van de verkeersintensiteit of verlaging van de rijsnelheid op de wegen ondervindt gelet op de aard van de weg overwegend bezwaren verkeers- of vervoerskundige aard.

Door middel van een geluidscherm kan de geluidbelasting omlaag worden gebracht. Een scherm zal gelet op de beoordelingshoogtes een vergelijkbare hoogte van circa 4 meter moeten hebben om de geluidbelasting te reduceren. Gelet op de aanwezige lintbebouwing zullen schermen met dergelijke hoogtes op bezwaren stuiten van landschappelijke aard en stedenbouwkundige aard, nog afgezien van de kosten. Het staat in deze ook haaks op het advies van de erfconsulent.

Boveneind Zuidzijde 57D

Hier is sprake van een bestaande woonboerderij die uitsluitend intern zal worden gerestaureerd en gerenoveerd. De gevels blijven in de staat waarbij ze nu verkeren en er is vanwege de interne verbouwing geen sprake van vervangende nieuwbouw. Een onderzoek naar de geluidbelasting op deze woning is dan ook niet uitgevoerd.

Concluderend

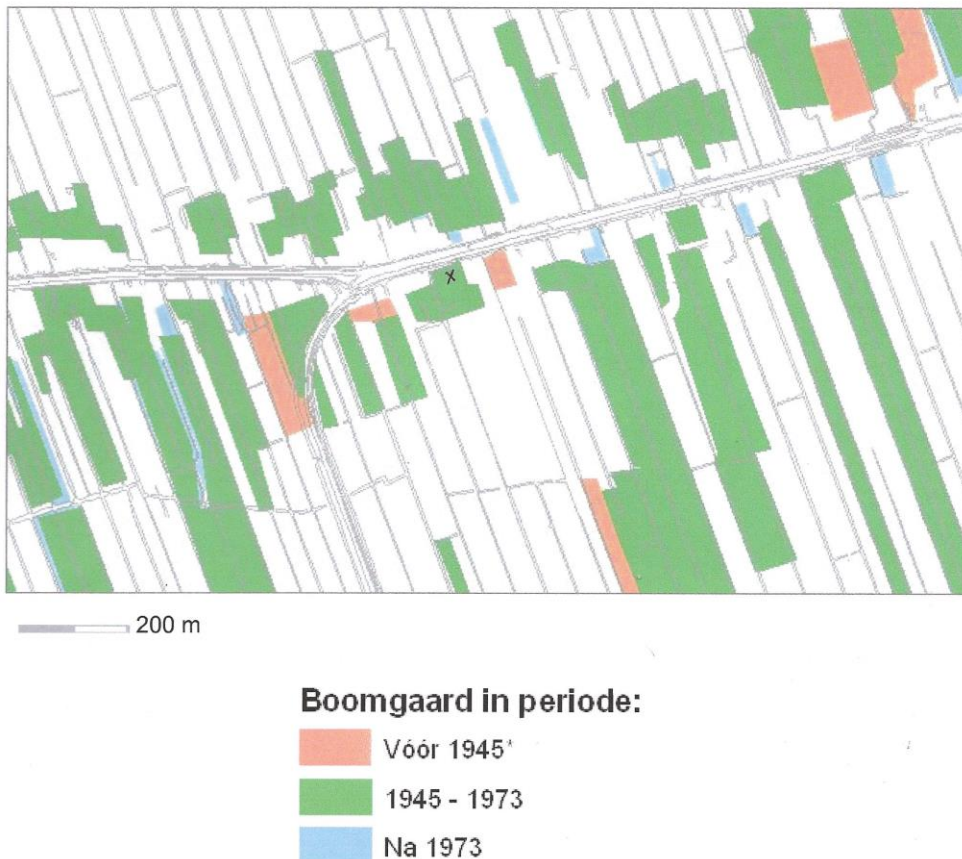
Een hogere waarde is voor de realisatie van de bedrijfswoning noodzakelijk. Door middel van de onderbouwing en het onderzoek wordt de hogere waarde aangevraagd om de woning op de daarvoor op het schetsplan aangegeven locatie te kunnen bouwen.

4.5 Bodem

De bodemkwaliteit is in het kader van dit bestemmingsplan van belang doordat er sprake is van de nieuwbouw van een bedrijfswoning. Met betrekking tot de latere te bouwen bedrijfsgebouwen is dit niet noodzakelijk doordat de verblijfstijd in deze gebouwen beperkt is.

Uit het bureauonderzoek is naar voren gekomen dat er ter plaatse van de nieuwbouw in het verleden een boomgaard aanwezig is geweest:

Bodemkwaliteitskaart op internet regio Zuidwest Utrecht



Hierdoor is de bovengrond aanvullend onderzocht op mogelijke resten van bestrijdingsmiddelen. Het verkennend onderzoek houdt in deze fase in dat is gekeken of er vanuit het verleden gegevens bekend zijn of er mogelijk bodemverontreinigde activiteiten hebben plaats gevonden.

Resultaten verkennend onderzoek

Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd volgens de richtlijnen van de NEN 5740 (NNI, 2009). Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- Ter plaatse van de herinrichtinglocatie is eind 2014 een gemengde laag klei en zand aangebracht, welke nog niet volledig is verspreid. De dikte van de opgebrachte laag varieert van circa 20 tot 50 cm. De kwaliteit van de opgebrachte laag zand en klei betreft klasse AW-grond (partijkeuring, juli 2014).
- In de oorspronkelijke bovengrond van de locatie, c.q. de bodemlaag onder de opgebrachte laag grond, zijn lichte verontreinigingen met molybdeen en DDE geconstateerd. Zintuiglijk zijn geen afwijkingen waargenomen in de bovengrond.
- In de ondergrond van de locatie zijn, zowel zintuiglijk als analytisch, geen verontreinigingen geconstateerd.

- In het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is een licht verhoogde concentratie barium gemeten, welke vermoedelijk kan worden beschouwd als een verhoogde achtergrondwaarde.

Op basis van de verkregen onderzoeksresultaten bestaat, conform de richtlijnen van de Wet Bodembescherming, geen aanleiding tot nader onderzoek. De verkregen resultaten geven geen milieutechnische bezwaren voor het afgeven van een omgevingvergunning voor een nieuwe woning op de locatie.

Indien bij de herinrichting van de locatie grond zal vrijkomen, dient er rekening mee te worden gehouden dat hiervoor beperkte hergebruikmogelijkheden bestaan. De toepassingsmogelijkheden voor dit materiaal op een andere locatie dienen te worden bepaald aan de hand van de voorwaarden van het Besluit bodemkwaliteit en/of de Bodemkwaliteitskaart van de gemeente Lopik (regio Zuidwest Utrecht).

4.6 Luchtkwaliteit

De wet-en regelgeving met betrekking tot dit aspect is in november 2007 vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. In de wet zijn regels en grenswaarden opgenomen voor ondermeer stikstofdioxide en fijn stof. De grenswaarden die worden genoemd, gelden voor de buitenlucht met uitzondering van werkplekken zoals aangegeven in de Arbeidsomstandighedenwet. Een overzicht van de luchtkwaliteitseisen is te vinden in het Compendium voor de leefomgeving waarbij met betrekking tot fijn stof de volgende waarden zijn opgenomen:

Stikstofdioxide (NO ₂)	Mens	<u>Jaargemiddelde</u>	40/60 µg/m ³	Grenswaarde 4)
Fijn stof (PM ₁₀)	Mens	Jaargemiddelde	40 µg/m ³	Grenswaarde
	Mens	Daggemiddelde; overschrijding is toegestaan op niet meer dan 35 dagen per jaar	50 µg/m ³	Grenswaarde

In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is opgenomen dat ruimtelijke plannen doorgang kunnen vinden wanneer aan één van de volgende voorwaarden is voldaan:

- De plannen leiden niet tot het overschrijden van een grenswaarde.
- De luchtkwaliteit blijft minimaal gelijk aan de uitgangssituatie.
- De plannen dragen in niet betekenende mate bij aan de concentratie stikstofdioxide of fijn stof mits de gebieden niet door het bevoegd gezag zijn aangewezen als gebieden waar de NIBM-regeling niet voor geldt.
- Het project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

NSL

Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. Vanaf die datum is het NSL van kracht en dat betekent dat voor de onderbouwing van NSL-projecten kan worden verwezen naar

het NSL wanneer het gaat om de effecten op luchtkwaliteit. Vanaf 1 augustus 2009 geldt ook de uitvoeringsplicht van de NSL-maatregelen voor alle NSL-partners.

Nu de Europese Commissie derogatie heeft verleend en het NSL van kracht is:

- kunnen de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen ('IBM projecten') uit het NSL voor de onderbouwing gebruik maken van het NSL
- geldt als grens voor projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen 3% van de jaargemiddelde grenswaarde (van 40 microgram/m³, en dus niet 3% van de tijdelijk verhoogde grenswaarden ten gevolge van derogatie)
- gelden de grenswaarden voor fijn stof per 2011 (in plaats van 2005) en grenswaarde voor NO₂ per 2015 (in plaats van 2010). Tot die tijd gelden tijdelijk de volgende verhoogde grenswaarden: voor NO₂ een jaargemiddelde van 60 microgram/m³, en voor fijn stof (PM₁₀) een jaargemiddelde van 48 microgram/m³ en een daggemiddelde van 75 microgram/m³, dat jaarlijks maximaal 35 keer mag worden overschreden.

De uitvoeringsregels behorend bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (amvb) en ministeriële regelingen (mr) waaronder de Besluiten gevoelige bestemmingen en het Besluit niet in betekenende mate.

NIBM

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven. Om versnippering van 'in betekenende mate' (IBM) projecten in meerdere NIBM-projecten te voorkomen is een anti-cumulatieartikel opgenomen. In de Handreiking NIBM is de toepassing van het Besluit NIBM en de Regeling NIBM toegelicht en uitgewerkt. De bijdrage van NIBM-projecten aan de luchtverontreiniging wordt binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) gecompenseerd met algemene maatregelen.

Project

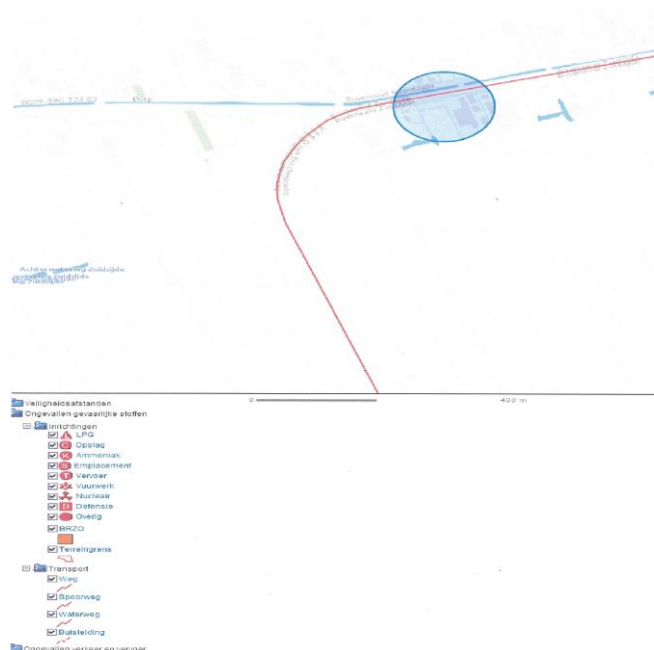
Een recente uitspraak van de Raad van state heeft aangegeven dat ook een plattelandswoning een gevoelig object is in de zin van de Wet luchtkwaliteit. In onderhavige situatie krijgt de woning Boveneind Zuidzijde 57D de aanduiding plattelandswoning en ontstaat er feitelijk een nieuwe situatie. Op het perceel Boveneind Zuidzijde 59 wordt een nieuwe bedrijfswoning gebouwd waarbij onderzocht moet worden of ter plaatse van deze woning geen overbelasting is als gevolg van de emissie van fijn stof van het nabijgelegen melkrundveehouderijbedrijf.

Uit de toetsing op de plattelandswoning (bijlage 6) blijkt dat ruimschoots wordt voldaan aan de normering zoals hierboven aangegeven. Er is niet van uitgegaan om het te toetsen punt op de grens van het woonbouwwak te leggen doordat de situering van de woonboerderij en het in stand houden van deze woonboerderij vastligt en onderdeel van dit nieuwe bestemmingsplan is.

Uit de toetsing op de nieuw op te richten bedrijfswoning blijkt dat er voor het naastgelegen rundveebedrijf aan het Boveneind Zuidzijde 62 geen belemmering ontstaat om uit te breiden (bijlage 7).

4.7 Externe veiligheid

In het kader van de externe veiligheid gaat het om gevaren die er in de omgeving zijn in het geval er mogelijk problemen ontstaan tijdens de opslag, productie of transport van gevaarlijke stoffen. Het beleid voor de externe veiligheid is gericht op de beheersing van risico's die mensen lopen door de opslag, productie of transport van gevaarlijke stoffen. De risico's moeten aanvaardbaar zijn.



Met het oog daarop heeft de rijksoverheid risiconormen vastgesteld waarmee bedrijven, wegbeheerders en vervoerders, maar ook gemeenten en provincies, rekening dienen te houden. Bij situaties waarbij het ontwikkelingsgebied binnen het invloedsgebied van een risicobron ligt, moet het resultaat van een risicoanalyse getoetst worden aan de gestelde risiconormen. Op de risicokaart zoals opgenomen in de bijlage van de provincie Utrecht is te zien dat in de omgeving van het plangebied geen risicobronnen zijn gelegen. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.8 Water

Algemeen

Om water als één van de principes voor de ruimtelijke ordening verder te ontwikkelen, heeft de commissie waterbeheer 21e eeuw doelstellingen geformuleerd om water prominenter in beeld te krijgen. Eén van die doelstellingen is de uitvoering van een watertoets bij de ruimtelijke plannen en besluiten. De initiatiefnemer overlegt hiervoor met de waterbeheerder zodat het proces van informatie, advies, afweging en besluitvorming goed op het betreffende plan wordt afgestemd. Doel is om te waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij de ruimtelijke besluitvorming.

Waterbeheerplan

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 KaderRichtlijn Water 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

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:

- a. het gewenste veiligheidsniveau tegen overstroming en wateroverlast is gegarandeerd;
- b. er is sprake van een goede waterkwaliteit;
- c. de ecohydrologische variatie binnen het plangebied is hersteld;
- d. de bodemdaling is verminderd of zo mogelijk stopgezet;
- e. er zijn goede gebruiksmogelijkheden van het plangebied voor verschillende maatschappelijke functies; er is voldoende water van voldoende kwaliteit beschikbaar om dit mogelijk te maken;
- f. de landschappelijke betekenis van water is behouden of versterkt.

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

- Vasthouden, bergen, afvoeren;
- Voorkomen, scheiden of schoon maken van vuilemissies;
- Vergroten zelfvoorzienendheid en duurzame inrichting;
- Grondwater als ordenend principe.

Het streefbeeld kan niet los worden gezien van het toekomstige grondgebruik binnen het beheergebied. Enerzijds vraagt het streefbeeld op een aantal plaatsen om meer ruimte voor water. Anderzijds kan het streefbeeld alleen worden bereikt indien het grondgebruik meer op de waterdoelstellingen wordt afgestemd. Voor de drie belangrijkste functies – wonen/werken, landbouw en natuur – is daarom in kaart gebracht of en hoe deze functies passen bij een duurzaam waterbeheer. Dit is in combinatie met het streefbeeld vertaald naar een visie op het toekomstig gewenste grondgebruik in ons werkgebied.

Ruimtelijk

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.

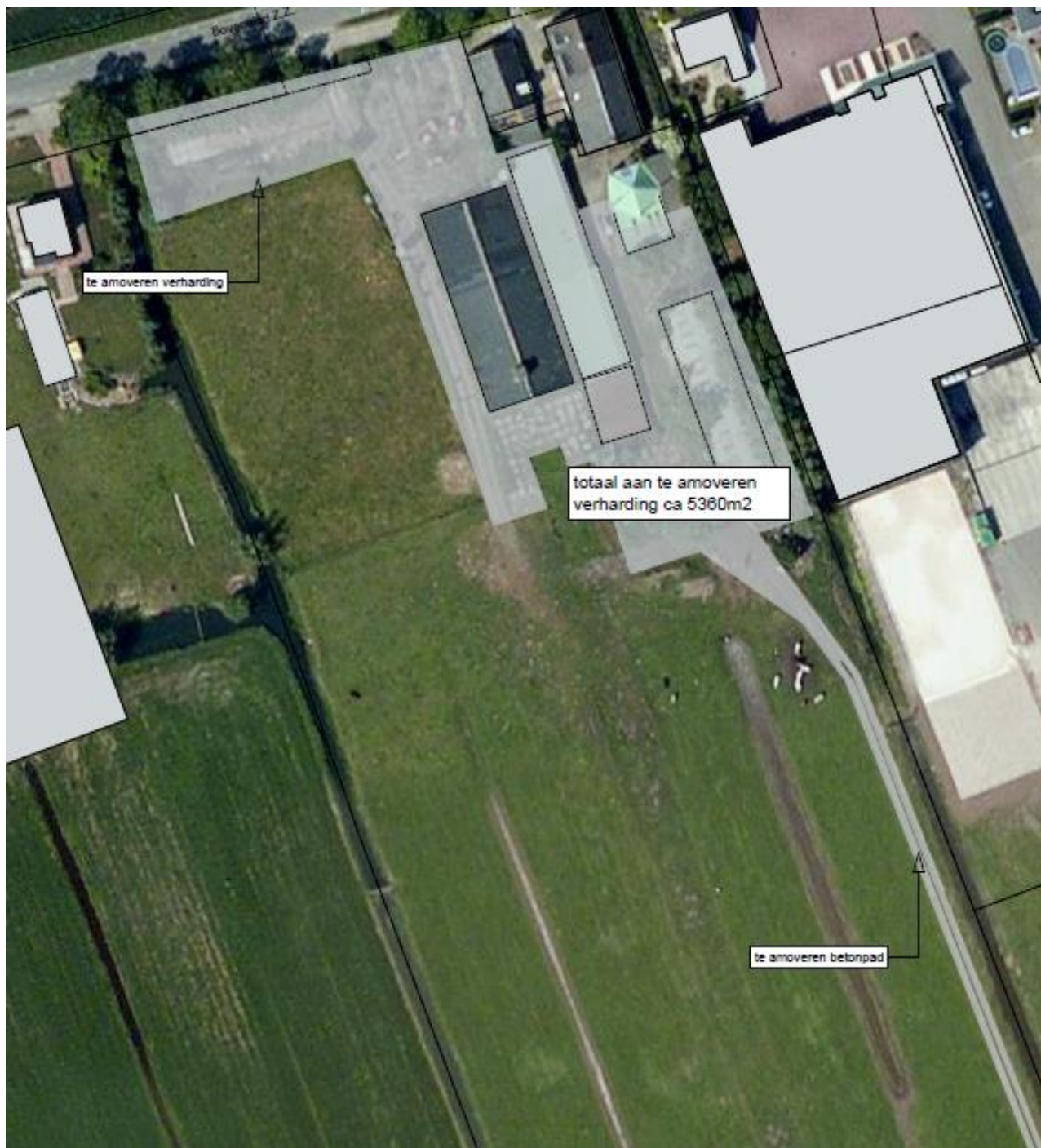
Bestaande verharding en verharding na ontwikkeling

Toen Jan Snoek in 2014 het bedrijf kocht aan het Boveneind Zuidzijde 59, trof hij hier een verwilderde situatie aan:



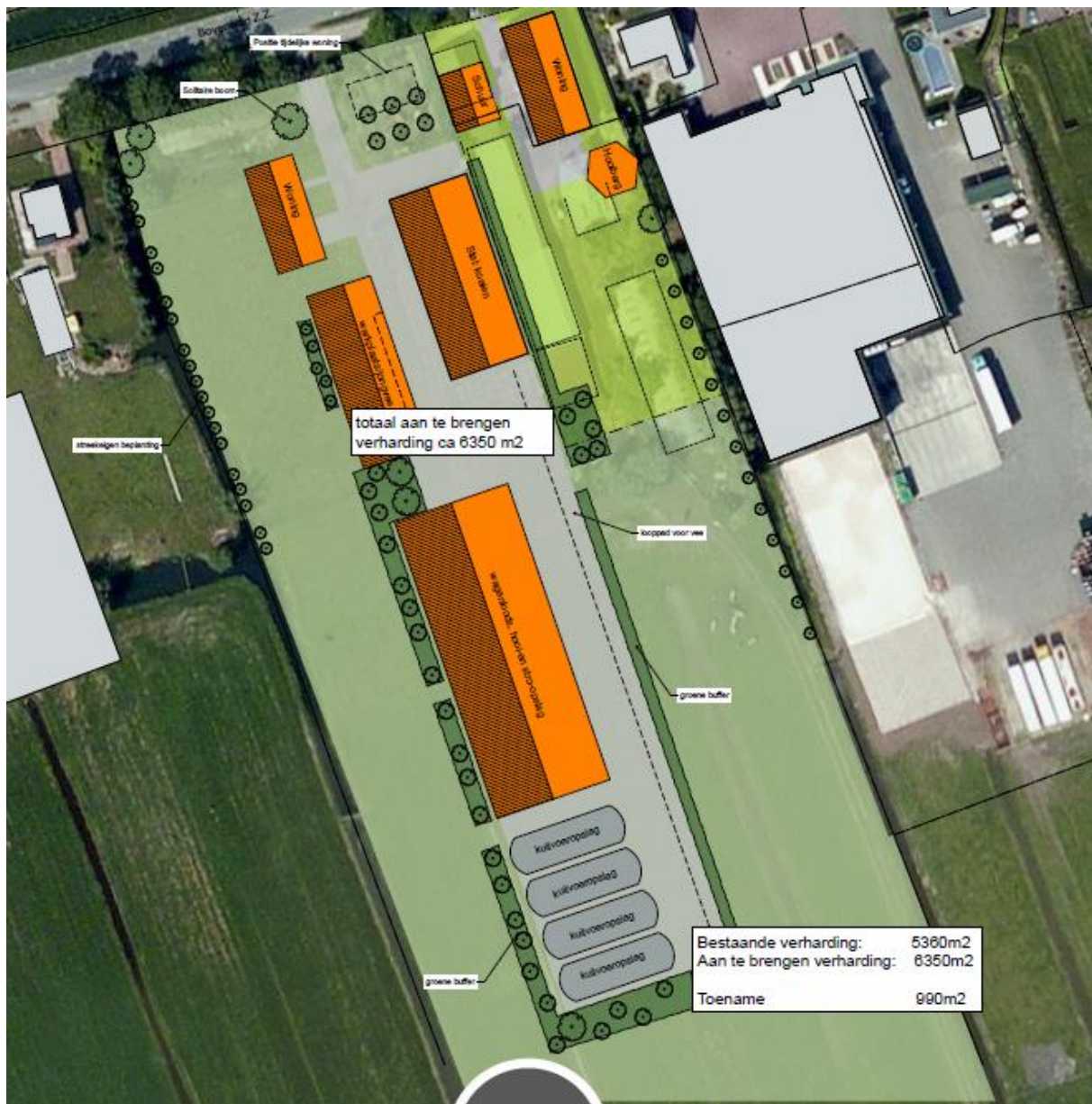
Bestaande situatie bestaande uit aaneenschakeling van gebouwen, bossages en verharding

Deze situatie is dermate dat het totale terrein opnieuw moet worden ingedeeld en ook de meeste bestaande verharding zal worden verwijderd. Berekend is dat er 5.360 m² verharding zal worden geannoveerd:



verharding bestaande situatie

In de te ontwikkelen situatie zal de terreinverharding opnieuw worden aangelegd in overeenstemming met het advies van de ervenconsulent. Ten opzichte van de bestaande situatie zal de oppervlakte met 990 m² toenemen wat in het buitengebied niet zal leiden tot de verplichting van watercompensatie.



Verharding te ontwikkelen situatie

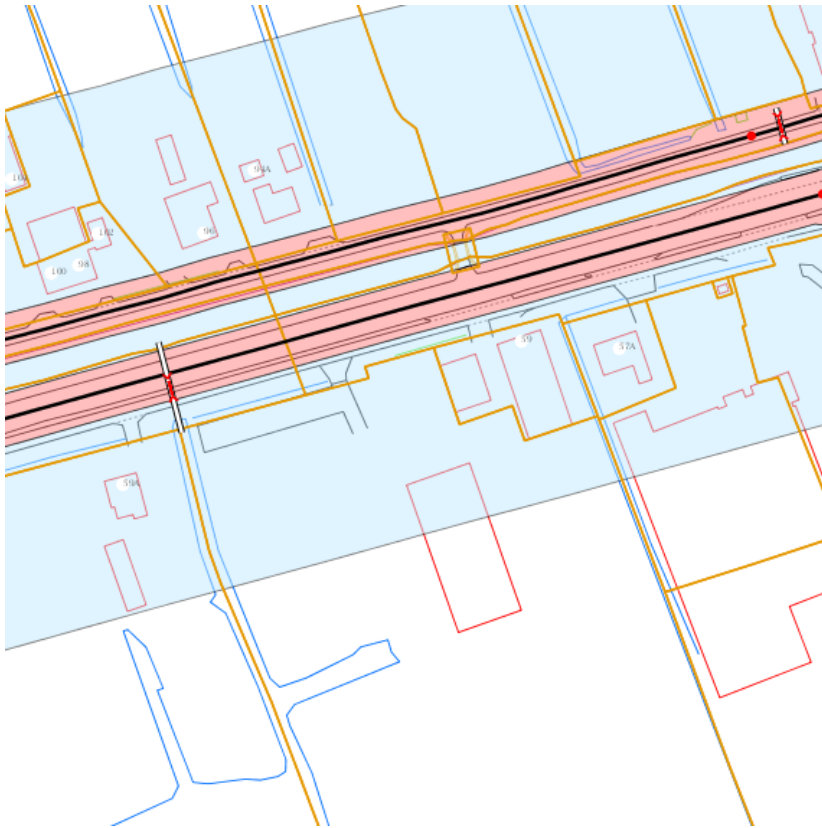
Verontreiniging oppervlaktewater

Schoon regenwater afkomstig van daken kan rechtstreeks naar het oppervlaktewater worden afgevoerd. Verder gelden de volgende aanbevelingen:

- Het vertrekpunt is en blijft een lozingsverbod van verontreinigd hemelwater in het oppervlaktewater.
- Perssappen en verontreinigd hemelwater uit een verharde opslag met voer of vaste mest moeten worden opgevangen in een opvangput zonder overloop.
- Bij voer en vaste mest op een opslagplaats zonder verharding moet een absorberende onderlaag worden gebruikt. Contact met hemelwater moet worden voorkomen. De afstand van de opslag tot de sloot bedraagt tenminste 5 meter.
- Hemelwater vanaf een 'bezemschoon' erf en uit een lege en schone opslagplaats mag rechtstreeks in oppervlaktewater worden geloosd.

Waterstaat-Waterkering

Langs de Benschopperwetering bevindt zich een waterkering (type "regionale waterkering"). Voor het verrichten van werkzaamheden binnen de beschermingszone van de waterkering (= 50 meter) dient een watervergunning bij het Waterschap aangevraagd te worden.



4.9 Archeologie en cultuurhistorie

Wettelijk

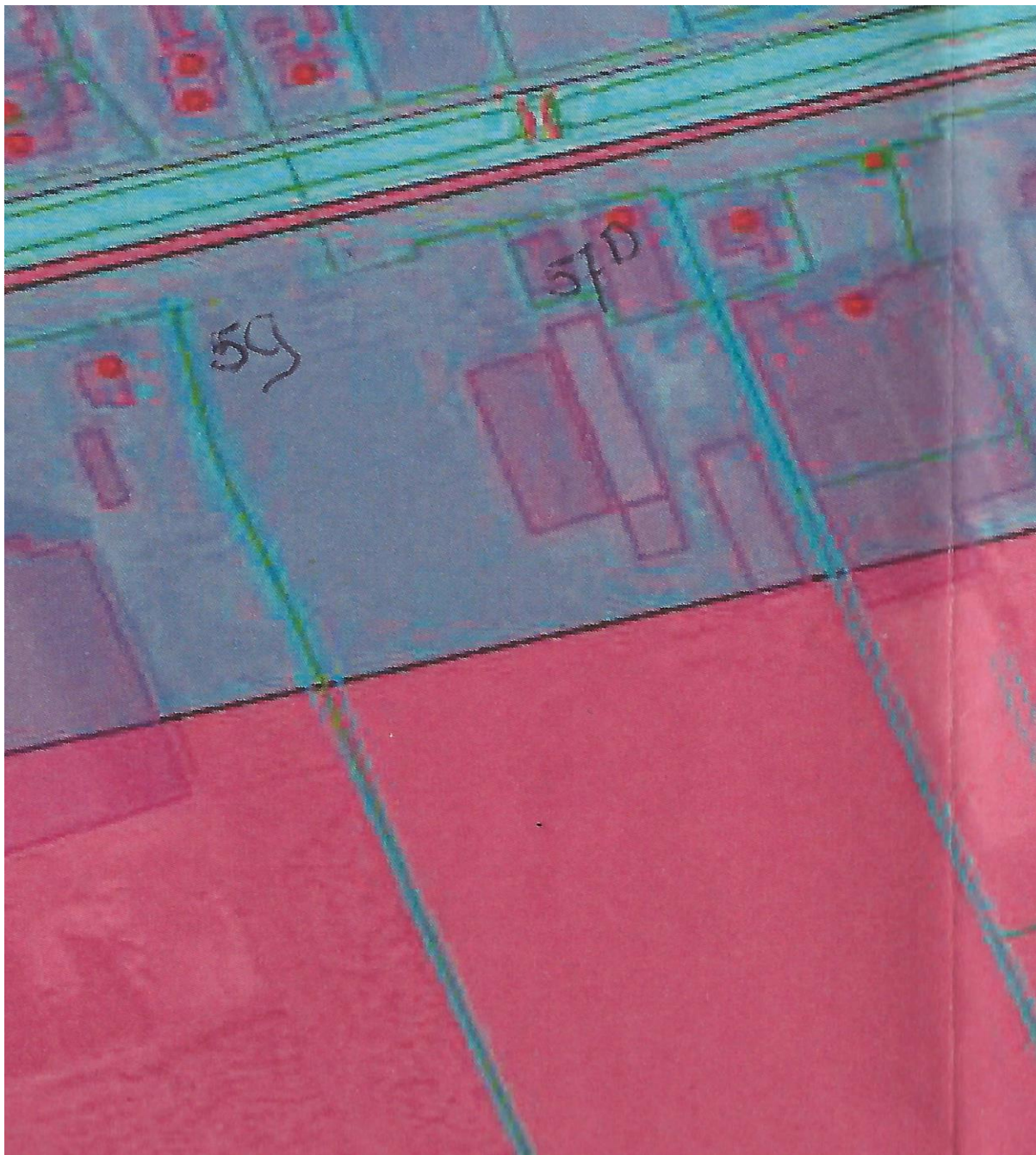
In 1992 is het verdrag van Malta tot stand gekomen waarbij de doelstelling is gevormd om de archeologische waarden te beschermen. Dit verdrag is in 1998 door Nederland geratificeerd. Dit verdrag heeft als gevolg dat het behoud van archeologisch erfgoed wordt meegewogen bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen. Het verdrag van Malta geeft aan dat de archeologie van wezenlijk belang is voor de geschiedschrijving van de mensheid en deze waarden, indien ze worden aangetroffen, te behouden. Gehanteerde uitgangspunten zijn:

- archeologische waarden in de bodem behouden (zogenaamd in situ conservering).
- in de ruimtelijke ordening rekening houden met archeologische waarden.
- het archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen worden bekostigd door de initiatiefnemer.

Het verdrag van Malta is in 2007 geïmplementeerd door de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg. Vanwege artikel 38a van de gewijzigde Monumentenwet 1988 zijn bevoegde gezagen verplicht om bij de vaststelling van hun plannen rekening te houden met de in de grond aanwezige of te verwachte archeologische vondsten.

Archeologiebeleid

Samen met de gemeenten Montfoort, Oudewater en Lopik heeft de gemeente Lopik een gemeentelijk archeologiebeleid vastgesteld. In de beleidsnota wordt invulling gegeven aan de rol als bevoegd gezag, de reikwijdte en ambities van het beleid en de uitvoering daarvan. Naast de beleidsnota is de beleidskaart opgesteld bestaande uit een samenhangend pakket van kaarten en een toelichting die gezamenlijk de noodzakelijke informatie bevatten over hoe de gemeente bij besluitvorming over gebruik en inrichting van de ruimte omgaat met de bekende en de te verwachten archeologische waarden.



archeologische beleidskaart plangebied: categorie 3 blauw – categorie 4 roze

Uit de beleidskaart volgt dat het plangebied onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan wat ter plaatse van de nieuw te bouwen woning en jongveestal is gelegen in het gebied met

De nieuw te bouwen werkplaats en wagenberging wordt gebouwd in het zogenaamde categorie 4-gebied waarbij pas dan een onderzoek moet plaats vinden als de oppervlakte groter is dan 2.500 m² en die leiden tot ingrepen in de bodem dieper dan 100 cm ten opzichte van het maaiveld." Het nieuw te bouwen combinatiegebouw voor diverse agrarische activiteiten heeft een oppervlakte die kleiner is dan 2.500 m² waardoor nader onderzoek niet noodzakelijk is. Wanneer een omgevingsvergunning wordt aangevraagd, zal naar gelang het aangevraagde bouwoppervlak een archeologisch onderzoek onderdeel vormen van de aanvraag om omgevingsvergunning.

4.10 Ecologie

De belangrijkste wetten voor de natuurbescherming in Nederland zijn de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora-en faunawet. Beide wetten zijn een Nederlandse vertaling van de Europese Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. De verplichtingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden (netwerk van de zogenaamde Natura-2000 gebieden en de Beschermde natuurmonumenten) zijn overgenomen door de Natuurbeschermingswet 1998, terwijl de Flora-en faunawet zich richt op de bescherming van in het wild voorkomende planten en dieren.

Natuurbeschermingswet 1998

De natuurbeschermingswet 1998 regelt de bescherming van natuurgebieden in Nederland. Daarnaast regelt deze wet de aanwijzing van natuurgebieden die van nationaal of van internationaal belang zijn en moeten voor de aangewezen gebieden de beheersplannen opgesteld worden. De Natuurbeschermingswet bepaalt vervolgens wat wel en niet kan in deze beschermde natuurgebieden en onder welke voorwaarden. Het plangebied ligt niet in een hiervoor bestaande ecologische zone of in de directe nabijheid van een Natura-2000 gebied.

De ontwikkeling aan het Boveneind ZZ 59 heeft als gevolg dat een wijziging van de veestapel plaatsvindt waarbij het bedrijf wordt ontwikkeld tot jongveeopfokbedrijf. Op 5 november 2014 is voor het bedrijf bij de provincie een aanvraag om een nb-wetvergunning ingediend; saldering is hierbij niet noodzakelijk.

Flora-en faunawet

De flora-en faunawet beschermt plant-en diersoorten in zowel de beschermde natuurgebieden als daarbuiten. Ongeveer 500 soorten in Nederland vallen onder de bescherming van deze wet. Bij het opstellen van bestemmingsplannen is dit dan ook een aspect wat meegenomen moet worden. Het plan omvat op het Zuidzijde 57d een renovatie van de woonboerderij en een verplaatsing en volledige renovatie (herbouw) van de voormalige paardenstal. Op het Zuidzijde 59 wordt de bestaande ligboxenstal gerenoveerd en vindt nieuwbouw plaats van een bedrijfswoning, een jongveestal en een wagenloods/opslagruimte en werkplaats.

Door de gemeente Lopik is een quickscan uitgevoerd ter plaatse van de bestaande bedrijfsgebouwen en is geconstateerd dat de ligboxenstal en hooiberg wordt gebruikt als vaste verblijfplaats door een Kerkuil. Hierbij kon niet worden uitgesloten dat in de ligboxenstal of hooiberg ook is gebroed. Tegen de noordwand van de hooiberg wordt een nestkast geplaatst waar de gebruik van kan maken. Bij de renovatie van de ligboxenstal wordt een kerkuilenkast tegen de zuidgevel (in de nok) aangebracht met een doorgang door de gevel. Deze kast kan dan de definitieve broedplaats worden ingeval de hooiberg in de komende jaren gerenoveerd/vervangen worden.

De kans op verblijfplaatsen voor vleermuizen is vrijwel nihil omdat de paardenstal geen spouwmuur heeft en er ook geen dakbeschot aanwezig is. Gelet daarop is geen aanleiding om een vleermuisonderzoek uit te laten voeren. Vanuit de F&F wet is geen belemmering om een omgevingsvergunning slopen af te geven.

Ter plaatse van de nieuw te bouwen bedrijfsgebouwen is nu gecultiveerd grasland aanwezig, hoeven geen belangrijke bomen gekapt te worden en hoeven geen watergangen te worden gedempt. Hierbij wordt in de toekomstige situatie in overleg met de gemeente streekeigen beplanting aangebracht die eveneens een positief effect zal hebben op de in de omgeving voorkomende fauna. De beplantingsstroken hebben in vergelijking met de bestaande situatie tot gevolg dat hierdoor extra schuil-, uitwijk- en nestelmogelijkheden ontstaan voor insecten, vogels en eventueel voorbijtrekkende amfibieën. De verwachting is dat de uitbreiding zowel landschappelijk als natuurlijk een verbetering tot gevolg zal hebben.

5. Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012). Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het wijzigingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het wijzigingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk deel uit van het bestemmingsplan. De planregels vallen in vier hoofdstukken uiteen. Hoofdstuk 1 bevat de algemene voor het plangebied geldende bepalingen, de inleidende regels. Hoofdstuk 2 regelt de bestemmingen en het daarop toegestane gebruik. Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels en in hoofdstuk 4 komen het overgangsrecht en de slotbepaling aan bod.

5.1.1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk in het bestemmingsplan omschrijft de begrippen die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing van dit wijzigingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Door de omschrijving van de begrippen wordt zoveel mogelijk voorkomen dat er onduidelijkheden ontstaan en dat de rechtszekerheid wordt vergroot.

De omschrijving van de voor het plan belangrijke begrippen staan in artikel 1 beschreven. In artikel 2, Wijze van meten, wordt aangegeven hoe de hoogte-en andere maten die bij het bouwen in acht moeten worden genomen, moeten worden gemeten.

5.1.2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat de regels waarin de materiële inhoud van de op de verbeelding gegeven bestemmingen op zijn genomen. Bij de opzet van de artikelen is een vaste indeling aangehouden conform de SVBP 2012. Voor de volgorde van de bestemmingen leidt dit ertoe dat eerst de bestemmingsomschrijvingen worden benoemd en hierna de bouwregels en in bepaalde situaties specifieke gebruiksregels.

Artikel 3 Agrarisch

Voor de gebieden als zodanig bestemd geldt dat na gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid, als bedoeld in artikel 24 lid 6 van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied' incl. het bestemmingsplan 'Landelijk gebied, tweede herziening' ten behoeve van het

vergroten van het bouwblok, de voorschriften van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied', voor zover relevant en met uitzondering van de slotbepaling, van overeenkomstige toepassing zijn. De voorschriften conform artikel 2, 24, 26, 27, 33, 34 en 39 van het bestemmingsplan Landelijk gebied' incl. het bestemmingsplan 'Landelijk gebied, tweede herziening' zijn overeenkomstig van toepassing op de gronden die in de verbeelding bestemd zijn als 'Agrarisch'.

Artikel 4 Waarde-Archeologie-3

De voor 'Waarde - Archeologie-3' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle archeologische informatie in de bodem.

Artikel 5 Waarde-archeologie-4

De voor 'Waarde - Archeologie-4' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle archeologische informatie in de bodem.

5.1.3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat meerdere artikelen die op de bestemmingen uit hoofdstuk 2 van toepassing zijn:

Artikel 6 Antidubbeltelbepaling

Het artikel „Antidubbeltelregel” bevat een regeling waarmee wordt voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot.

Artikel 7 Algemene bouwregels

In het artikel „algemene bouwregels” is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Bijvoorbeeld extra bouwmogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen zoals een balkon of een kelder.

Artikel 8 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

Het artikel „Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening” is opgenomen ter voorkoming van onduidelijkheid over de toepasselijkheid van de stedenbouwkundige bepalingen van de bouwverordening.

Artikel 9 Karakteristieke panden

In dit artikel is bepaald dat karakteristieke panden/objecten alleen mogen worden vernieuwd, veranderd of uitgebreid indien het bouwplan strekt tot behoud of versterking van het uitwendig karakter van het gebouw. Van deze regeling kan vrijstelling worden verleend ten behoeve van bedrijfsgebouwen van agrarische bedrijven, als een doelmatige agrarische bedrijfsvoering door deze regeling zwaar zou worden belemmerd. Rijksmonumenten zijn beschermd ingevolge artikel 11 van de Monumentenwet. Om dubbele regelgeving te voorkomen, maken rijksmonumenten geen deel uit van dit artikel.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

In het artikel „Algemene gebruiksregels” is een algemeen verbod opgenomen voor gebruik in strijd met de bestemmingen.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Het artikel „Algemene afwijkingsregels” is gebaseerd op artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wro en heeft onder meer tot doel enige flexibiliteit in de regels aan te brengen. Met een door het bevoegd gezag te verlenen afwijking kunnen onder meer geringe wijzigingen in de maatvoeringen voor bouwwerken, zoals genoemd in hoofdstuk 2 van de regels, worden

aangebracht en (openbare) nutsvoorzieningen worden gerealiseerd. Aan toepassing van de afwijkingsbevoegdheid dient een belangenafweging ten grondslag te liggen. Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

In het artikel „Algemene wijzigingsregels“ is de mogelijkheid opgenomen om een aantal standaard wijzigingen in het plan aan te brengen, indien blijkt dat daaraan in de toekomst behoefte bestaat. De bevoegdheid is gebaseerd op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wro. De wijzigingsregels bieden in aanvulling op de afwijkingsregels mogelijkheden voor bestemmingswijzigingen, verschuivingen van bestemmingsgrenzen en bebouwingmogelijkheden voor nutsvoorzieningen. Ook is er een regel opgenomen die voorziet in een bijstelling van de opgenomen bouwregels indien daaraan bij de uitvoering van het plan behoefte zou bestaan.

5.1.4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsregels

Onderscheid is gemaakt tussen de overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken en de overgangsbepaling ten aanzien van gebruik. De overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken gelden vanaf de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, de overgangsbepalingen ten aanzien van gebruik vanaf het van kracht worden (inwerkingtreding) van het bestemmingsplan. Uitgangspunt is dat zo weinig mogelijk gebruik wordt gemaakt van het overgangsrecht. Vooraf dient een afweging te worden gemaakt tussen legaliseren (positief bestemmen) dan wel het handhaven van illegale situaties. De overgangsbepalingen voor bouwwerken en gebruik zijn overgenomen uit de artikelen 3.2.1 en 3.2.2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Artikel 14 Slotregel

Het laatste artikel van de regels betreft de citeertitel van het voorliggende bestemmingsplan.

5.2 Handhaving

De gemeente acht handhaving van haar beleid van groot belang om de gewenste ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. Belangrijke redenen voor handhaven zijn:

- De regels zijn door de gemeente vastgesteld en de inwoners van de gemeente mogen verwachten dat de gemeente de betreffende regels handhaaft.
- Handhaving gaat oneigenlijk gebruik van en daarmee de achteruitgang van de kwaliteit van het gemeentelijk grondgebied tegen. Een actueel bestemmingsplan beoogt de ruimtelijke kwaliteit van een gebied in stand te houden en te verbeteren.
- Niet daadkrachtig optreden tegen overtredingen van wettelijke regels werkt een toename van het aantal overtredingen in de hand. Het vastgelegde beleid wordt ondermijnd.

Onderscheid kan gemaakt worden tussen preventieve en repressieve handhavingsinstrumenten. Onder preventieve instrumenten kunnen onder andere goede regelgeving, voorlichting en de omgevingsvergunning worden begrepen. Repressieve instrumenten zijn onder meer controle en toezicht en het hanteren van sancties als de bestuursdwang en dwangsom.

Bij de handhaafbaarheid van het bestemmingsplan spelen aspecten als communicatie, de planvorm, de normstelling, het daadwerkelijk kunnen handhaven en de controleerbaarheid van normen een belangrijke rol. Randvoorwaarde voor handhaving is dat er voldoende basis/grondslag is om te kunnen handhaven. Deze basis wordt gevormd door:

- De regeling in het bestemmingsplan zelf: de handhaafbaarheid van de planregels.
- Het afwijkingenbeleid.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De bestemmingsplanherziening is een verzoek op initiatief van de heer Snoek. De uitvoering komt dan ook niet ten laste van de publieke middelen. Vanuit dit oogpunt gezien wordt het plan economisch uitvoerbaar geacht.

Een ander aspect dat in het kader van de economische uitvoerbaarheid moet worden beoordeeld, is de vraag of er aanleiding bestaat voor omwonenden om vergoeding te vragen van schade die volgens artikel 6.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) niet voor hun rekening dienen te blijven. Bij de beoordeling van verzoeken om schadevergoeding ex artikel 6.1 Wro is het van belang om te bezien of er sprake is van een wijziging van een planologisch regime, waardoor een belanghebbende in een nadeliger positie is komen te verkeren, waardoor hij mogelijk schade lijdt of zal lijden.

Plannen die worden gerealiseerd door toepassing te geven aan artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening, moeten worden vergeleken met het geldende planologische regime. Hierbij is niet de feitelijke situatie van belang, maar wat op grond van het geldende bestemmingsplan maximaal kan worden gerealiseerd. Wanneer sprake is van een voor derden nadelige planologische wijziging dan kan de daaruit mogelijk voortvloeiende schade op het moment van het in werking treden van het bestemmingsplan, worden vastgesteld. Aansluitend moet worden beoordeeld of de schade redelijkerwijs geheel of gedeeltelijk ten laste van eventuele aanvragers om planschadevergoeding behoort te blijven.

Eventuele planschade voortvloeiend uit de realisering van onderhavig plan, is door middel van het sluiten van een overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer van het plan afgedekt.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan heeft als (voor)ontwerp ter inzage gelegen van2015 tot en met2015. Er zijn wel/geen inspraakreacties ingediend.

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vindt overleg plaats met organisaties en instanties die mogelijk een ruimtelijk belang hebben in of bij het plangebied. Het plan is voor vooroverleg en in onderling overleg vanaf het begin voorgelegd aan de Gemeente Lopik. Het plan is mede tot stand gekomen op basis van overleg met de Erfconsulent.

Het plan wordt economisch en maatschappelijk uitvoerbaar geacht. Gesteld kan worden dat het plan ruimtelijk goed inpasbaar is en op de beoordeelde aspecten voldoet aan de beleidsmatige en wettelijke kaders. Er zijn dan ook geen aspecten die zich verzetten tegen de gewenste herziening van het bestemmingsplan.