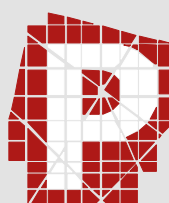


**Ruimtelijke
onderbouwing**

Cabauwsekade 86

Gemeente Lopik



Plannen-makers
experts in ruimtelijke ordening, stedenbouw en landschap

Planstatus: Definitief

Datum: 28 november 2017

Contactpersoon Plannen-makers: Dhr. C. Vaartjes

Kenmerk Plannen-makers: PM16050

Opdrachtgever: Hunters of The Sky



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



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doelstelling	4
1.2	Leeswijzer	4
2	Het plan	5
2.1	Ligging van het plangebied	5
2.2	Beschrijving plan	6
3	Beleidsmatige onderbouwing	6
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Gemeentelijk beleid	13
4	Milieutechnische uitvoerbaarheid	20
4.1	Bedrijven en milieuzonering	20
4.2	Geluidhinder	21
4.3	Flora en Fauna	21
4.4	Bodem	23
4.5	Luchtkwaliteit	23
4.6	Externe Veiligheid	24
4.7	Archeologie	26
4.8	Waterhuishouding	28
4.9	Verkeer en Parkeren	30
5	Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid	31
5.1	Economische uitvoerbaarheid	31
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31



1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Het bedrijf Hunters of the sky wil zich graag vestigen op de locatie Cabauwsekade 86 te Lopik. Dit bedrijf is gespecialiseerd in (roof)vogelworkshops en (roof)vogeleducatie. De planlocatie en de omgeving zijn geschikt voor het werken met (roof)vogels, het perceel is geschikt om de voorzieningen voor dit bedrijf te herbergen, tot slot kunnen de eigenaren op het bedrijf op het perceel wonen en zo 24 uur per dag zorg en toezicht houden op de roofvogels. In overleg met de gemeente is afgesproken dat, voor het planologisch mogelijk maken van de bedrijfsvoering op deze locatie, een aanvraag voor een uitgebreide omgevingsvergunning ingediend moet worden. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing (GRO) dient als planologische motivatie bij de omgevingsvergunning.

1.2 Leeswijzer

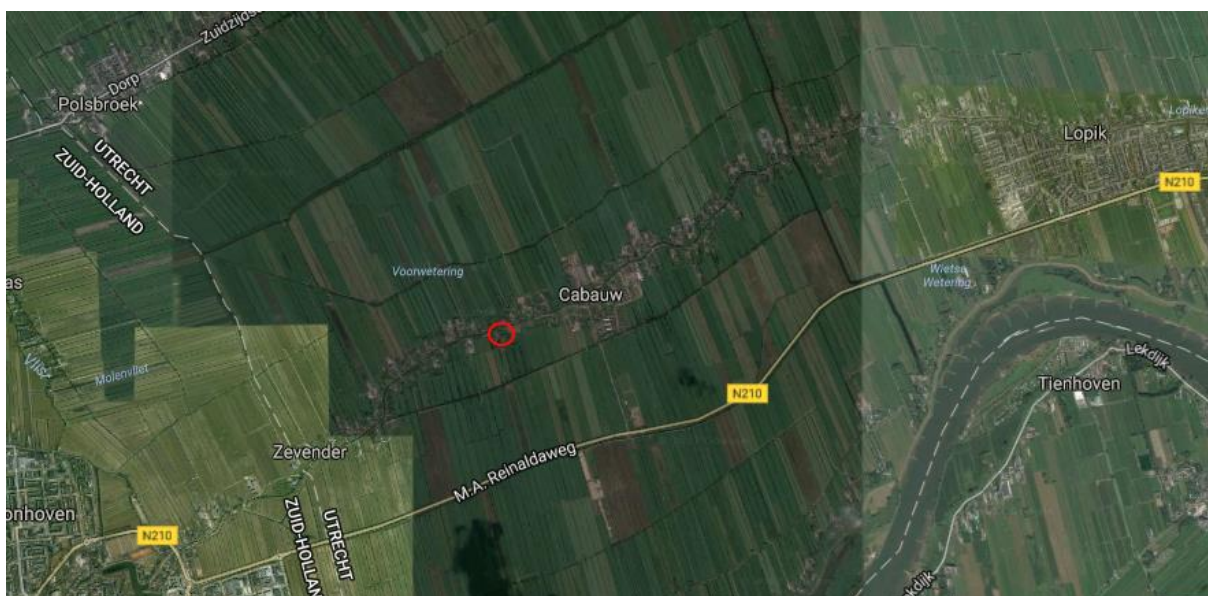
Onderhavige onderbouwing bestaat naast deze inleiding uit een beschrijving van het beoogde plan in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 wordt verantwoord waarom het plan past binnen het beleid van de gemeente. In hoofdstuk 4 wordt de milieutechnische uitvoerbaarheid van het plan toegelicht. Tot slot wordt in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



2 Het plan

2.1 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Cabauwsekade in het landelijke gebied ten westen van de kern Lopik tussen Schoonhoven en het buurtschap Cabauw. Cabauw is een van de kernen van Lopik. De Cabauwsekade loopt langs de Lopiker Wetering met aan de andere kant van de wetering de parallel aan de Cabauwsekade lopende Lopikerweg West. De Cabauwsekade wordt gekenmerkt door agrarische bedrijven met bijbehorende bedrijfswoningen afgewisseld met niet agrarische bedrijven en burgerwoningen.



Cabauwsekade 86 in omgeving in rode cirkel (bron: google maps)



Cabauwsekade 86 in rode cirkel (bron: google maps)

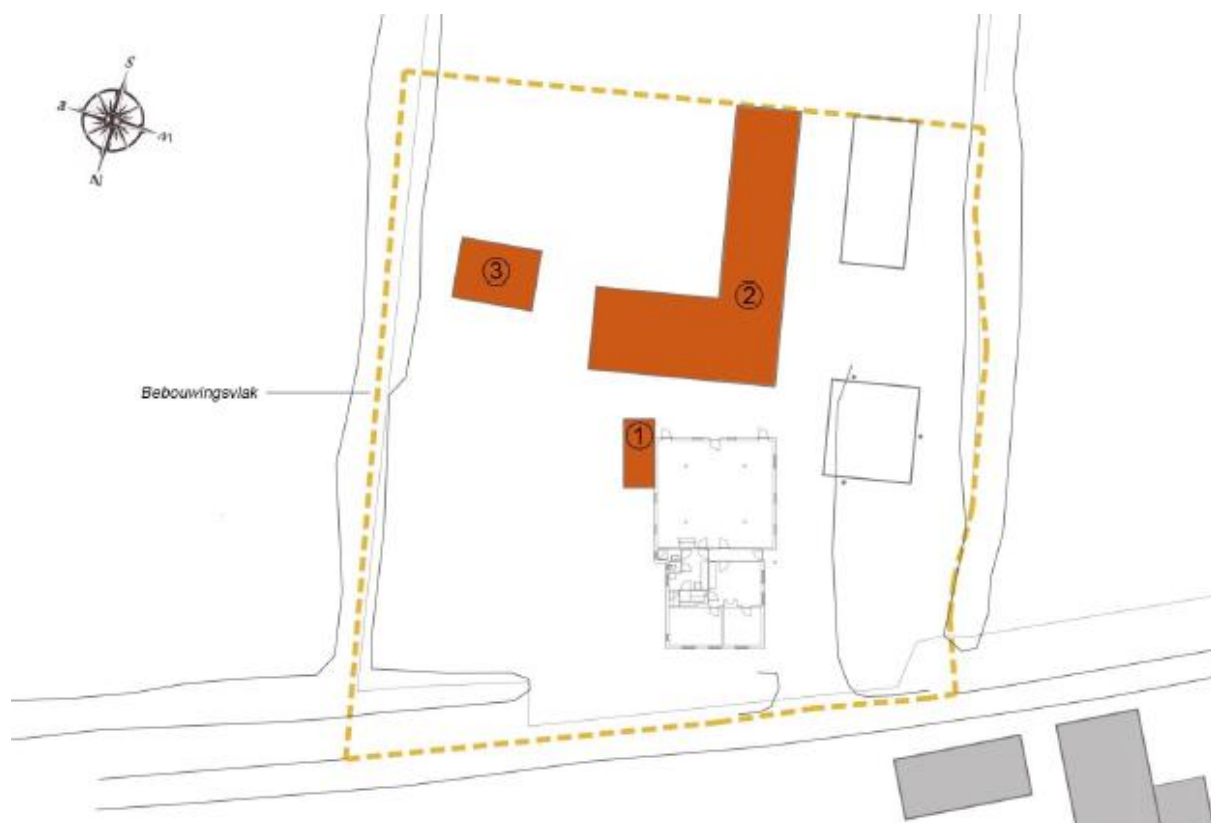


2.2 Beschrijving plan

In de huidige situatie heeft het perceel de bestemming Woondoeleinden. De vestiging van het bedrijf Hunters of the sky past qua gebruik niet in het vigerende bestemmingsplan. Om het perceel geschikt te maken voor het toekomstig gebruik zullen de bestaande schuren gesloopt worden en vervangen worden door schuren met volières.



Bestaande woning



Bestaande plattegrond met in oranje de te verwijderen bijgebouwen



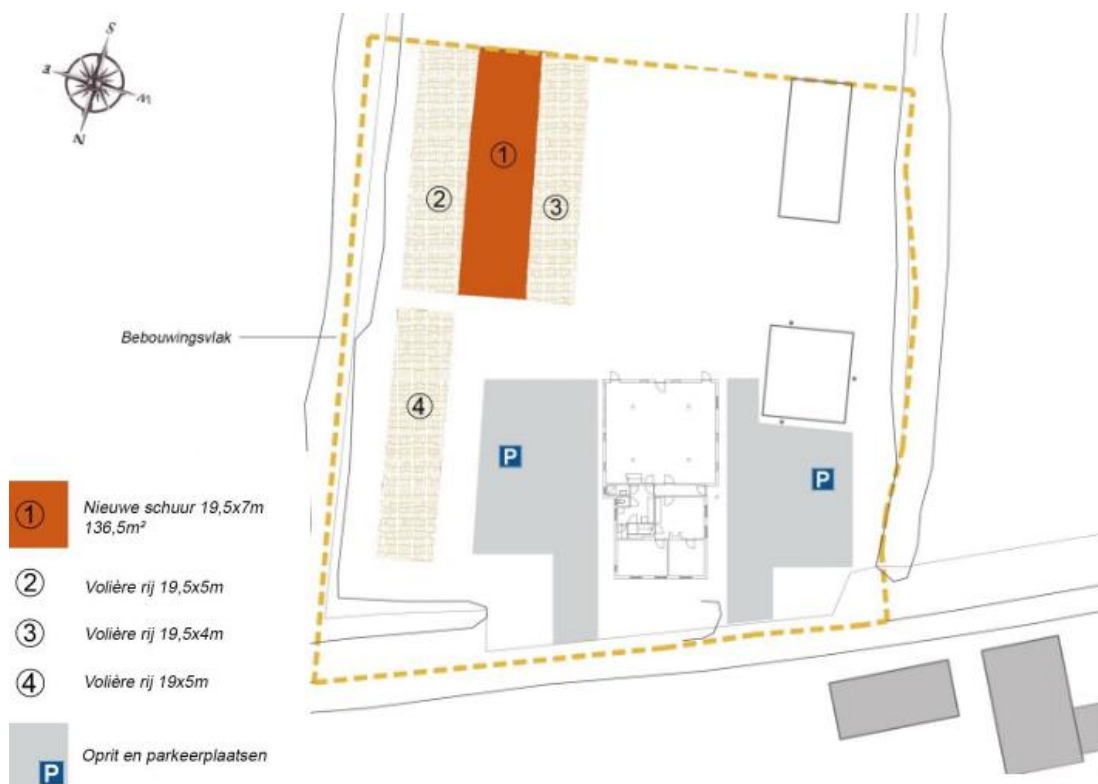
De nieuwe situatie wordt als volgt:

- Het terug bouwen van een landbouwschuur geheel in stijl van de omgeving in Lopik
- Het plaatsen van volièrtes rondom de landbouwschuur
- Het realiseren van een parkeerplaats links van de woning
- Het inpandig verbouwen van de woning tot twee woningen.

De lange oude schuur wordt vervangen door een nieuwe schuur met binnenverblijven voor de vogels. Aan deze schuur wordt d.m.v. een volièrte van gaas zonder vast dak voorzien in de buitenverblijven voor de vogels. Deze volièrtes komen vast te staan aan de schuur zodat het een mooi geheel vormt. Een scheidingswand tussen de volièrtes is wel noodzakelijk omdat de vogels elkaar anders zullen aanvallen. Beplanting rond en aan de buiten volièrtes moeten het geheel een natuurlijke uitstraling geven zodat het een wordt met de omgeving en de natuur.

De workshops zullen worden gehouden op het achterliggende grasland waar genoeg ruimte en vrijheid is om de vogels hun natuurlijke gedrag te laten vertonen. Het ´vliegseizoen´ loopt van half februari tot half november met een piek van mei tot augustus. In deze piek worden rond de 12 groepsworkshops per maand gegeven. De privéworkshop loopt het gehele jaar door, dit gaat vaak om kleine (familie)groepjes die deelnemen aan de workshop. De deelnemers aan de workshop kunnen aan beide kanten parkeren.

Op de bovenverdieping van de ´nieuwe schuur´ komt een ontvangstruimte voor de deelnemers voor de workshops. De ontvangstruimte wordt van binnen ingericht als educatief centrum waar de wereldreis in vogelvlucht langs vele biotopen te zien zal zijn. In de kelder van het gebouw wordt als onderdeel van de educatiemogelijkheden een beamerruimte gerealiseerd. Door de schuur in dezelfde stijl te houden als de omgeving in de Cabauwsekade wordt het een compleet plaatje met de rest.



Toekomstige situatie



2.3 Beschrijving bouwplan

In de schuur worden de binnenvolières geplaatst met een uitvliegdeur naar de buitenvolières toe, die aan de schuur vast zitten. Naast de schuur komen een losse rij volières voor de grotere vogels. De volières krijgen dezelfde stijl als de schuur en omgeving, de geraamtes van de volières zullen uit hout bestaan met zwart nylon gaas. De tussen wanden bestaan uit deels damwand en gaas wat elke volière moet scheiden van elkaar. Tegen het gaas komen klimplanten wat een natuurlijke uitstraling moet geven. Op de bodem komt grind voor de uitstraling hygiëne en juiste huisvesting voor de vogels.

Voor de vogelliefhebber zijn ten aanzien van het hobbymatig houden van kooi- en volièrevogels drie wetten belangrijk:

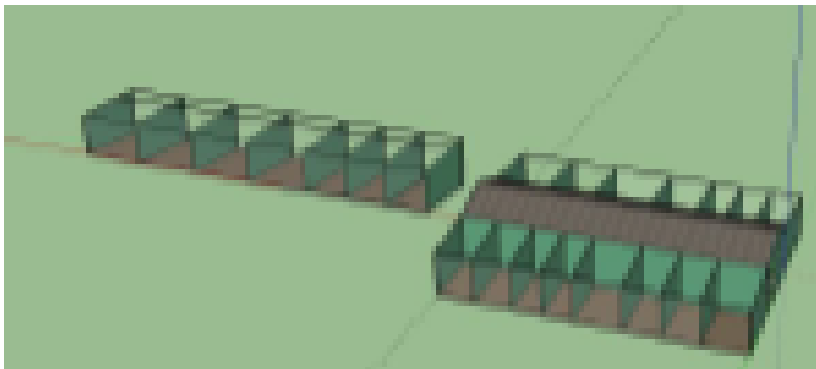
- Gezondheid- en welzijnswet voor dieren 1992 – gedeeltelijk
- Wetnatuurbescherming 2017
- Wet dieren 2013

Aan deze drie wetten hangen meerdere AMvB's. Daarnaast zijn er Europese richtlijnen van toepassing voor het houden van vogels. Er zijn in Nederland daarentegen geen wettelijke normen voor afmetingen van volières. Reeds langere tijd is al wel regelgeving in ontwikkeling ten aanzien van volières. Het is niet duidelijk wanneer deze regelgeving definitief gereed is en vastgesteld zal worden. De verwachting is dat inhoudelijk aangesloten wordt op regelgeving van omliggende landen. Bij de voorgenomen planontwikkeling wordt dan ook geanticipeerd op regelgeving zoals die in België en Duitsland ontwikkeld is. De maten voor de beoogde vogels die worden gehuisvest zijn als volgt:

4 x 3 x 3 (LxBxH)

5 x 3 x 3 (LxBxH)

8 x 5 x 3 (LxBxH)



Indeling volières nieuwe situatie



Impressie stijl van volières





Impressie stijl van volières



3 Beleidsmatige onderbouwing

3.1 Rijksbeleid

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

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

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

Planspecifiek

Het plan betreft het vestigen van een bedrijf voor educatie en demonstratie van (roof)vogels. Hiervoor wordt een nieuwe schuur gerealiseerd ter vervanging van een aantal oude schuren. Het plan is dermate kleinschalig dat de relatie met het nationale beleid nihil is. De SVIR vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal ruimtelijke structuurvisie 2013 - 2028

De provinciaal ruimtelijke structuurvisie is op 5 maart 2013 vastgesteld door de Provinciale Staten. De provinciaal ruimtelijke structuurvisie geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Utrecht. Hierin staat welke doelstellingen de provincie van provinciaal belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe dit beleid uitgevoerd wordt. De provinciale ruimtelijke structuurvisie wordt periodiek herijkt. De meest recente herijking is van 12 december 2016, toen hebben Gedeputeerde Staten van Utrecht de Ontwerp partiële herziening Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 vastgesteld.

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

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

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

Accent op de binnenstedelijke opgave

Het is de ambitie om ten minste 2/3 van de woningbouwopgave binnenstedelijk te realiseren. Dit sluit aan bij de vraag, vergroot het draagvlak voor voorzieningen en openbaar vervoer en vermindert de druk



op het landelijk gebied. Verminderen van het overschot aan kantoren en herstructurering van bedrijventerreinen, maken ook deel uit van de binnenstedelijke opgave.

Behoud en versterken kwaliteit landelijk gebied

Utrecht heeft een aantrekkelijk landelijk gebied. Deze kwaliteit moet behouden blijven en versterkt worden, zowel voor het landelijk gebied zelf, als voor het stedelijk gebied. De binnenstedelijke opgave vraagt als contramal ook om een aantrekkelijk en bereikbaar landelijk gebied met hoge kwaliteit van landschap, natuur en recreatieve voorzieningen. De zware terugval van financiële middelen voor natuur en recreatie om de stad wordt onder andere opvangen door rood-voor-groenconstructies mogelijk te maken. De cultuurhistorische waarden van onder meer de linies, de 4 buitenplaatsen en het agrarische landschap dragen bij aan een aantrekkelijk landelijk gebied. De landbouw is een belangrijke drager van het agrarische cultuurlandschap. Die rol vergt ruimte voor een economisch duurzame landbouw. De aanwezigheid van zo'n 1,2 miljoen inwoners biedt afzetmogelijkheden voor de producten die dit oplevert. Bij dit alles is het kunnen beleven van rust en ruimte van belang.

In het ruimtelijke beleid van de provincie Utrecht heeft ruimtelijke kwaliteit een centrale plek. Volgens de provincie Utrecht heeft ruimtelijke kwaliteit betrekking op zowel het behoud van het bestaande als het creëren van nieuwe kwaliteit. De afweging of een ruimtelijke ontwikkeling een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit legt de provincie Utrecht bij de gemeenten. De provincie Utrecht heeft in haar beleid wel geprobeerd aan te geven 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.

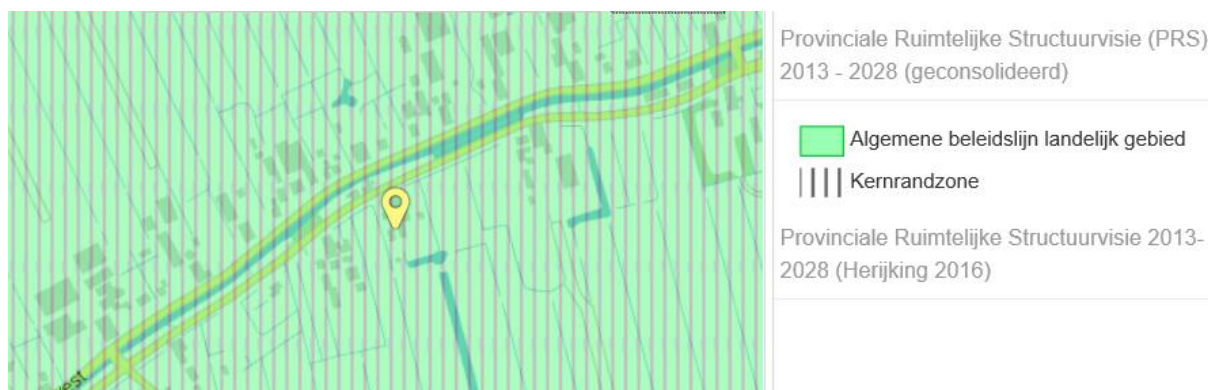


De kernkwaliteiten zijn benoemd in de Voorloper Groene Hart. De kernkwaliteiten hebben in de verschillende deelgebieden van het Groene Hart verschillende accenten. De kernkwaliteiten zijn in de toelichting kort beschreven. Een uitgebreidere beschrijving en handvatten voor het omgaan met de kernkwaliteiten 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. 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).

Planspecifiek

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".



Uitsnede digitale kaart Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (bron: Prov Utrecht)

Het plan betreft het vestigen van een bedrijf voor educatie en demonstratie van (roof)vogels en hiervoor een nieuwe schuur te realiseren ter vervanging van een aantal oude schuren. Het plan heeft daarmee een beperkte visuele impact op het te beleven landschap. Door middel van het realiseren van klimplanten aan de tussenwanden van de volièrës, conform de impressie op pagina 8, wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de landelijke omgeving. Onderhavig plan sluit daarmee aan op de provinciale ambitie van een vitaal platteland met ruimte voor ontwikkeling en kwaliteitsverbetering.



3.2.2 Provinciaal Ruimtelijke Verordening 2013

De Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. De verordening is op 4 februari 2013 vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht. De verordening is een uitwerking van het ruimtelijk beleid uit de provinciale structuurvisie in toetsbare regels. De verordening is herijkt in 2016 en opnieuw door Gedeputeerde Staten vastgesteld.

Planspecifiek

Het plangebied is gelegen in het landelijk gebied en valt onder de definitie van bebouwingslint. In de verordening wordt voor uitbreiding bij linten het volgende gesteld:

1. Een ruimtelijk plan kan bestemmingen en regels bevatten die toestaan dat in bebouwingsenclaves of bebouwingslinten verstedelijking plaatsvindt, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. verstedelijking resulteert in verhoging van de ruimtelijke kwaliteit;
 - b. bebouwing vindt niet plaats buiten de bestaande bebouwingsenclaves of bebouwingslinten;
 - c. belangen van bestaande omringende functies worden niet onevenredig aangetast.
2. De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan. Een beeldkwaliteitsparagraaf maakt onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing.

Ad. 1.a. Zoals beschreven in hoofdstuk 2 is een onderdeel van het plan het slopen van een aantal oude schuren en dit vervangen door een nieuwe schuur. De nieuwe schuur wordt voorzien van groene tussenwanden met klimops. Daarnaast is het plan zo vormgegeven dat de bestaande kwaliteiten van de slotenpatronen en de daarbij horende knotwilgen behouden blijven.

Ad. 1.b. Het plan houdt geen wijziging van het bouwvlak in. De nieuw te bouwen schuur blijft binnen het bouwvlak van het vigerende bestemmingsplan. Er wordt derhalve voldaan aan deze voorwaarde.

Ad. 1.c. In hoofdstuk 4 wordt aangetoond dat er geen onevenredige (milieu-)technische beperkingen optreden. Er wordt derhalve voldaan aan deze voorwaarde.

Ad. 2 In paragraaf 3.3.3 wordt uitgebreid ingegaan op de ruimtelijke kwaliteit in het plan. Hiermee wordt voldaan aan de eis om een beeldkwaliteitsparagraaf aan het bestemmingsplan toe te voegen.

Voorts stelt de ruimtelijke verordening voor bebouwingslinten buiten de rode contour dat: *‘Een ruimtelijk plan kan bestemmingen en regels bevatten die toestaan dat bestaande niet-agrarische bedrijven worden uitgebreid met maximaal 20% van de bestaande bebouwing. Van deze maximale uitbreiding kan afgeweken worden mits er sprake is van een economische noodzaak.’*

Voorliggend plan houdt geen verruiming van de bebouwing in. Het plan is dan ook niet in strijd met de verordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Toekomstvisie Lopik

Op 1 februari 2011 heeft de gemeenteraad van de gemeente Lopik de Toekomstvisie Lopik 2030 vastgesteld. In de toekomstvisie wordt een opsomming gegeven van de sterke en zwakke punten en de ontwikkelingen waar de gemeente zich voor zal zien gesteld, bijvoorbeeld ten aanzien van demografie en bedrijvigheid.

De gemeente Lopik streeft naar behoud en versterking van de kwaliteiten van de dorpse gemeenschap met een ondernemende en agrarische mentaliteit, profiterend van de ligging in het Groene Hart en aan de Lek, nabij stedelijk gebied. Ten aanzien van bedrijvigheid wordt aangegeven dat het midden- en kleinbedrijf zich krachtig kan ontwikkelen dankzij de karakteristieke ruimtelijke en economische structuur.



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

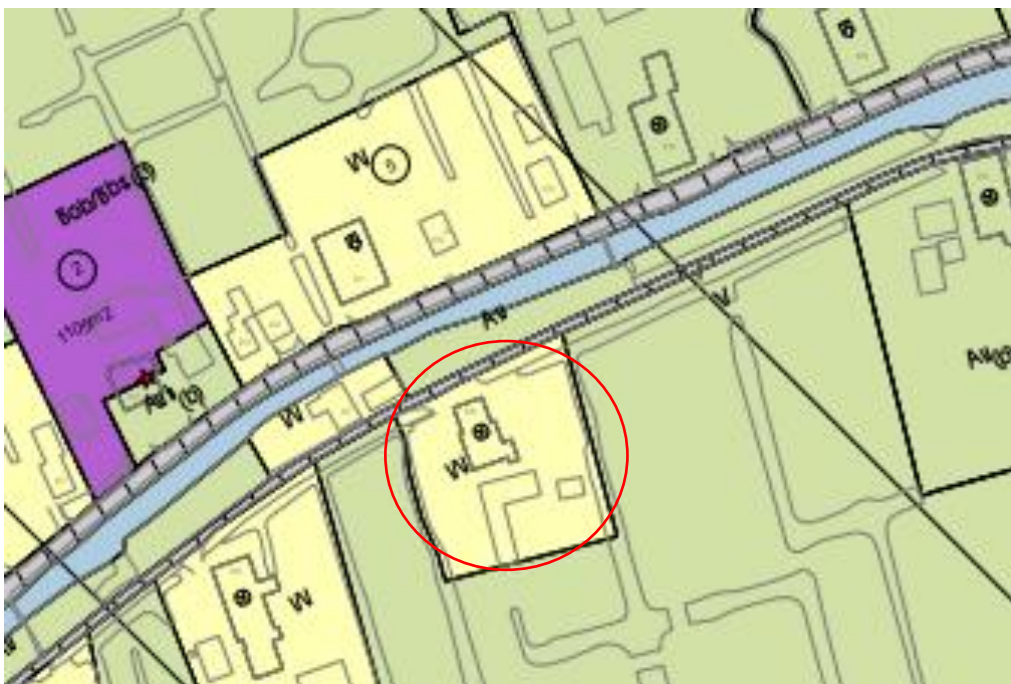
- Landelijk gebied versterken en ontsluiten;
- Levendige linten;
- Ondernemend Lopik in MKB en ZZP;
- Vitale schakel in de Lopikerwaard.

3.3.2 bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan "Landelijk Gebied". Dat plan is vastgesteld door de gemeenteraad op 12 juni 2007 en goedgekeurd door G.S. op 24 juni 2009. De 1ste herziening bevat uitsluitend voorschriften met betrekking tot de bestemming woondoeleinden en heeft daarmee ook werking op voorliggend plan. Voorts omvat het bestemmingsplan "2de herziening Landelijk Gebied" welke is vastgesteld op 28 juni 2010, voorschriften voor specifieke locaties. Cabauwsekade 86 is niet een van de specifieke locaties.

Ter plaatse van het perceel is de bestemming Woondoeleinden van toepassing. De vestiging van een bedrijf is niet mogelijk binnen de woonbestemming. In artikel 27 is beschreven welke vervolgfuncties mogelijk zijn binnen de bouwvlakken. De voorgenomen ontwikkeling van een bedrijf voor educatie en demonstratie van (roof)vogels dan wel een vergelijkbare bedrijfsontwikkeling wordt niet mogelijk gemaakt als vervolgfuncties. Voorliggend plan is dus in strijd met het bestemmingsplan. Om het bedrijf planologisch mogelijk te maken is een uitgebreide omgevingsvergunning nodig waarin gemotiveerd wordt dat afgeweken kan worden van het vigerende bestemmingsplan. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing als onderdeel van de omgevingsvergunning voorziet hierin.





Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Landelijk Gebied'

Het bestaande pand is tevens aangeduid als karakteristiek. Voor karakteristieke panden geldt het volgende:

Artikel 37

1. *Karakteristieke panden mogen slechts worden vernieuwd, veranderd of uitgebreid, indien en voor zover het betrokken bouwplan mede strekt tot behoud of versterking van het uitwendige karakter van het pand, zoals aanwezig op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan, wat betreft:*
 - *bouwmassa naar hoofdafmetingen en onderlinge verhoudingen;*
 - *dakvorm, nokrichting, dakhelling, dakoverstekken, goot- en daklijsten, dakuitvoering (pannen of niet) en schoorstenen;*
 - *gevelindelingen door ramen, deuropeningen en erkers.*
2. *Burgemeesters en wethouders zijn bevoegd van deze regeling vrijstelling te verlenen ten behoeve van bedrijfsgebouwen van agrarische bedrijven indien en voor zover een doelmatige agrarische bedrijfsvoering door deze regeling onevenredig zou worden belemmerd en met inachtneming van hetgeen over de dakvorm is bepaald.*
3. *Bij sloop van karakteristieke panden dient de overeenkomstige aanduiding van de plankaart te worden verwijderd.*

Voorliggend plan zal de buitenzijde van het karakteristieke pand niet wijzigen. Het plan is daardoor niet in strijd met artikel 37 van het vigerende bestemmingsplan.

3.3.3 Bestemmingsplan en ruimtelijke kwaliteit

De kwaliteit van het landschap is de afgelopen decennia achteruitgegaan. De gemeente Lopik wil bij elke ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied inzetten op verbetering van de natuurlijke, de landschappelijke-, de cultuurhistorische- en welstandskwaliteiten van het erf als ensemble van bebouwing en van beplanting in het landschap. De gemeente vraagt naast een goede ruimtelijke



onderbouwning 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 onderbouwning voor het mogelijk maken van het bouwinitiatief danwel het afwijken van planologisch beleid. Daarbij staat de gemeente een integrale benadering voor. Er wordt gekeken naar een logische positionering van de bouwwerken op het perceel, passende beplanting en een goede inbedding van het erf in de omgeving. 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.

In het buitengebied van Lopik is per gebied sprake van onderling verschillende kwaliteiten en waarden. Deze gebieden hebben elk hun eigen toekomstperspectief en beleidsuitgangspunten. Het plangebied ligt in zone 1 van het plan "Landelijk gebied". De in dit gebied voorkomende waardevolle landschappelijke kenmerken zijn, conform artikel 25 van het bestemmingsplan: *'openheid, graslandkarakter, verkavelingsstructuur en kleine landschapselementen'*. In dit artikel wordt tevens doorverwezen naar de algemene gebiedsbeschrijving in artikel 29: *'Aan de landschapsstructuur is de ontginningsgeschiedenis van het plangebied goed af te lezen; vanaf de ontginningsassen reikt de opstreckende cope-verkaveling tot aan de kades en dwarsweteringen. Dit verkavelingspatroon is sinds de ontginningsperiode nauwelijks veranderd en daarmee van hoge cultuurhistorische waarde die zoveel mogelijk behouden dient te blijven. De landschappelijke openheid in het algemeen en de doorzichten tussen de bebouwing in de linten naar de achterliggende polder, dienen zoveel mogelijk behouden te blijven.'*

Het noordwestelijke deel van het plangebied bestaat uit veengronden, in de rest van het plangebied overheerst rivierklei. De aan de landschappelijke openheid gebonden natuurwaarden zoals weidevogels, zijn in aantal en soortenrijkdom het meest vertegenwoordigd op de veengronden. Naast bestaande natuurwaarden dient ruimte geboden te worden aan ontwikkeling van ecologische verbindingzones.

Gezien de bodemgesteldheid en het huidige grondgebruik en de betekenis daarvan voor het landschap en de hieraan gebonden natuurwaarden, is het toekomstperspectief voor deze zone gericht op duurzame grondgebonden veehouderij.'

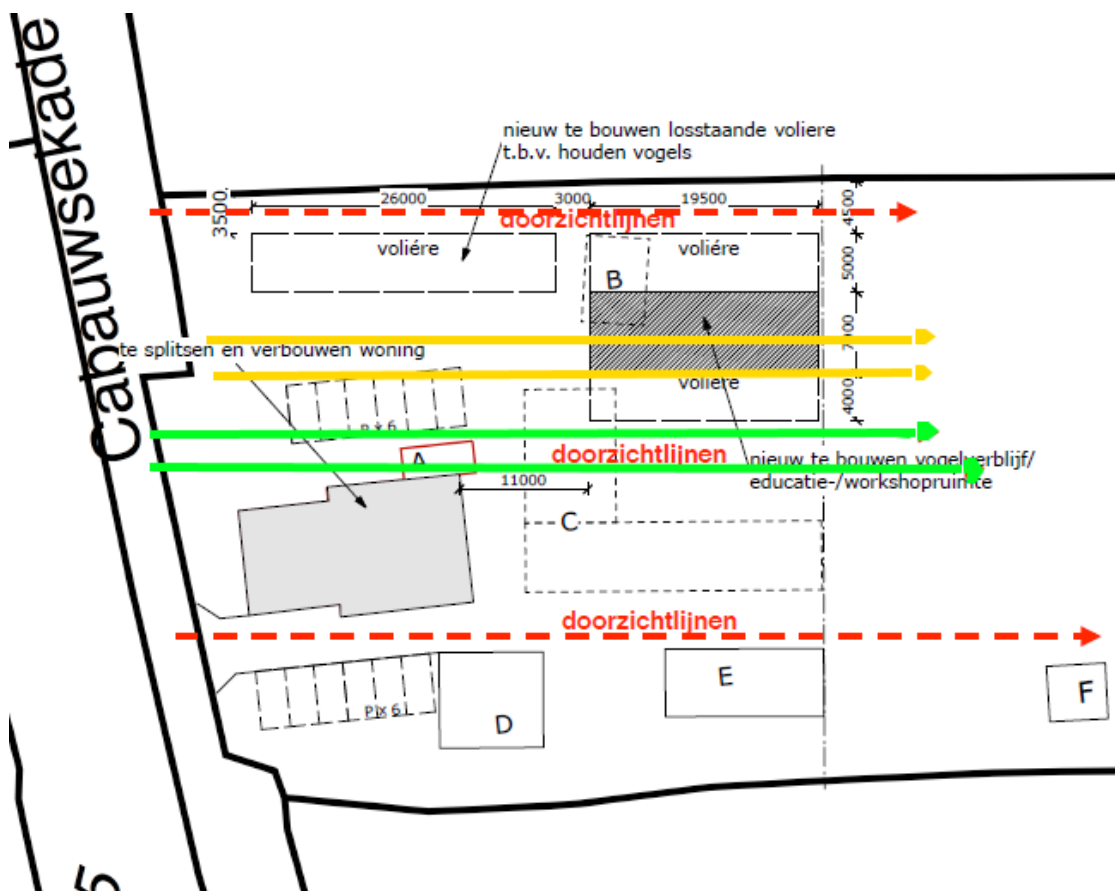
Voorliggend plangebied betreft een woonperceel in een landelijk gebied. De voorgenomen ontwikkeling vormt geen belemmering voor het toekomstperspectief van een duurzame grondgebonden veehouderij. De ontwikkeling blijft geheel binnen het vigerende bouwvlak. Evenmin worden sloten of landschappelijke structuren gewijzigd.

Tevens hecht de gemeente Lopik veel belang aan het behoud en waar mogelijk versterken van de landschappelijke en natuurlijke waarden in het buitengebied. Doorzichten naar het achterliggende



landschap spelen een belangrijke rol bij de beleving van het buitengebied. Het plangebied is gelegen in de lintbebouwing langs de Cabauwsekade. Als onderdeel van de planvorming worden de bestaande schuren gesloopt. Voor een goede bedrijfsvoering is gekozen om de voliëres aan één kant van het perceel te bouwen. Dit levert voor het woonhuis een kwaliteitsverbetering op door open zicht naar het achterland.

Door de sloop van bestaande schuren wordt het zicht vanaf de openbare weg op het achtergelegen gebied niet verslechterd. Vanaf de Cabauwsekade zijn er ter plaatse van nr. 86 drie zichtlijnen naar achteren. Eén van de zichtlijnen komt te vervallen maar er komt ook een nieuwe zichtlijn voor in de plaats. In onderstaande afbeelding is in rood aangegeven welke zichtlijnen behouden blijven. De gele zichtlijn komt te vervallen maar er komt een nieuwe (groene) zichtlijn voor terug. Daarbij geldt ook dat de Cabauwsekade een dijk is. Er is dus sowieso sprake van enig hoogteverschil waardoor de bebouwing minder hoog overkomt. Het plan houdt daarmee landschappelijke geen verslechtering in ten opzichte van de bestaande situatie. De voliëres worden tevens voorzien van een bekleding met klimops, zoals geïllustreerd op pagina 8. Hierdoor is zelfs sprake van een beperkte verbetering van de landschappelijke uitstraling.



Afbeelding met bestaande en nieuwe zichtlijnen vanaf de openbare Cabauwsekade

3.3.4 "Linten in de leegte"

Het handboek groene bebouwingslinten in de Utrechtse Waarden "Linten in de Leegte" vormt een inspiratiebron voor iedereen die woont in het buitengebied van de Utrechtse Waarden. Het laat de oorsprong en streekeigenheid zien. Daarnaast worden alle groene en grijze streekeigen elementen beschreven. In de publicatie "Linten in de leegte" is het plangebied aangeduid als zone hoofdlint – dubbelzijdig lint. Hoofdlinten hebben een dichte structuur waardoor dit type lint zeer kwetsbaar is voor verdere verdichting. Bijvoorbeeld in de vorm van verbreding van erven, invullen van tussenkavels of het dicht bouwen van kavels. Door verdere verdichting verliezen we het contact vanuit het lint met het



weidse landschap. In hoofdlinten wordt gestreefd naar het behouden en versterken van beeldkwaliteit en landschappelijke beplanting. In hoofdstuk 3 van "Linten in de leegte, deel 1: beeldkwaliteit en ontwikkeling" worden de inrichtingsprincipes voor linten van de toekomst beschreven. Daarbij wordt op het niveau van de bouwkavel een aantal inrichtingsprincipes uitgewerkt. De gedachte is dat als de opzet van de bouwkavel goed is, dat dan de belangrijkste kwaliteiten van de linten zijn gewaarborgd. Het gaat om de volgende inrichtingsprincipes:

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 met de bijbehorende bomen blijft gehandhaafd. De hoofdstructuur van het kavel wijzigt door het plan niet. Er vindt een inpassing in de bestaande structuur plaats. .
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. Het achtererf wordt ingericht voor het bedrijfsmatig exploiteren van de locatie. In dit geval het houden van vogelworkshops en geven van vogeleducatie.
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. Door de sloop van het bestaande gebouwen en de situering van de nieuwe bebouwing blijft het aantal doorzichten behouden en treedt voor dit aspect geen verslechtering op, zie ook de toelichting op pagina 16 over de zichtlijnen.
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 bestaan en wordt met behulp van beplanting binnen het plangebied het ritme van langgerekte kavels geaccentueerd.
5. Bouwkavel omgeven door water: sloten zorgen ruimtelijk voor ordening en doorzicht. In het huidige plan blijven de bestaande sloten ongewijzigd.

3.3.5 "Nota ruimtelijke kwaliteit gemeente Lopik"

In de recent vastgestelde Nota ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Lopik worden karakteristieke inrichtingsprincipes beschreven en verbeeld. Bij het opstellen van deze inrichtingsprincipes is aansluiting gezocht bij de inrichtingsprincipes uit "Linten in de leegte". Omdat dit grotendeels dezelfde principes zijn zal het niet verbazen dat het voorliggende plan ook voldoet aan hoofdstuk 5 van de Nota ruimtelijke kwaliteit gemeente Lopik. In de Nota ruimtelijke kwaliteit wordt duidelijk gesproken over een hoofdgebouw dat is gelegen direct aan het lint met daarachter bijgebouwen. Zoals uit het voorgaande al is gebleken komt het plan tegemoet aan deze uitgangspunten.

3.3.6. "Landschapsontwikkelingsplan (LOP)"

Ter bevordering van de landschappelijke kwaliteit in de Lopikerwaard heeft de gemeente Lopik in samenwerking met de gemeenten Montfoort en Oudewater een landschapsontwikkelingsplan opgesteld (2005). In dit plan geven de gemeenten een visie op de ontwikkeling van het landschap in een termijn van tien jaar. 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. Bij de inpassing van de nieuwe schuur wordt meer openheid verkregen ten opzichte van de bestaande situatie.

Planspecifiek

In de Toekomstvisie heeft de gemeente de ambitie uitgesproken om ondernemend Lopik in MKB en ZZP te stimuleren en de gemeente te ontwikkelen tot een vitale schakel is binnen de Lopikerwaard met levendige linten. Ontwikkelingsmogelijkheden voor niet-agrarische bedrijven leveren een bijdrage aan de realisatie van deze ambitie. Het is niet de bedoeling om bedrijven "op slot" te zetten. Goed functionerende bedrijven dienen voor de gemeente behouden te blijven. Uitbreiding van bebouwing en bedrijfsactiviteiten mag echter nooit ten kosten gaan van ruimtelijke kwaliteit.

De ontwikkeling op de Cabauwsekade 86 heeft beperkte gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit op dit perceel. De bebouwing op de locatie zal qua omvang niet wijzigen. Door het nieuwe bouwplan zal er minder sprake zijn van een verrommeld achterterrein. Het doorzicht op het achterland blijft behouden. Het voorliggende plan komt dus tegemoet aan de ruimtelijke ambities van het gemeente beleid met oog voor ruimtelijke kwaliteit.



4 Milieutechnische uitvoerbaarheid

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen. Er dient dus beoordeeld te worden:

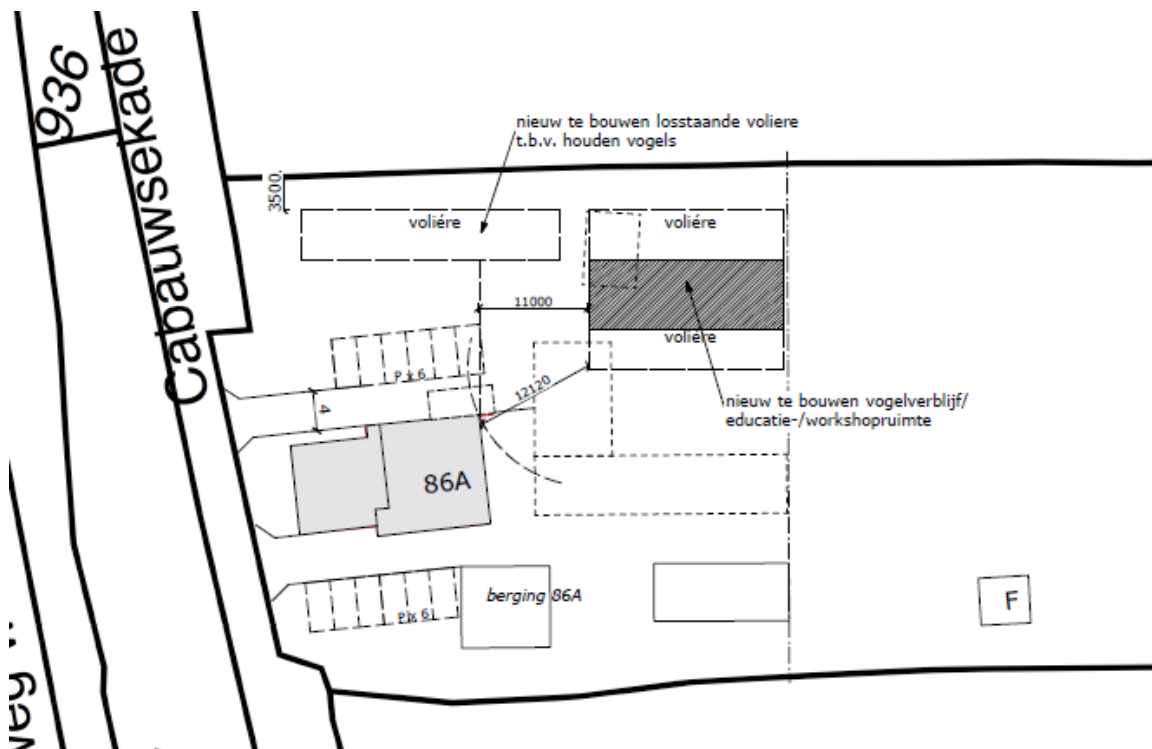
1. Past de nieuwe functie in de omgeving?
2. Laat de omgeving de nieuwe functie toe?

Om dit gestandaardiseerd te kunnen beoordelen zijn in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering richtafstanden opgesteld. Deze afstanden geven voor gemiddelde bedrijfssituaties aan op welke afstand geen hinder is te verwachten. De meer verfijnde afstemming voor de voorkoming van milieuhinder vindt vervolgens plaats in het kader van de Wet milieubeheer.

Voor deze afstanden in de brochure geldt dat naast de factoren aard en omvang van het bedrijf deze mede afhankelijk zijn van de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere afstanden (strengere eisen) dan voor andere gebieden, zoals drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden. De betreffende VNG-publicatie vormt geen wettelijk kader. De in de publicatie opgenomen afstanden betreffen richtafstanden.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het vestigen van een bedrijf voor demonstraties, workshops en educatie van roofvogels. In de omgeving is een bedrijf met motorbrandstoffen en brandbeveiligingsbedrijf gelegen op een afstand van circa 55 meter. Daarnaast is er een aannemersbedrijf gelegen op een afstand van circa 200 meter. Het vestigen van het bedrijf Hunters of the sky is echter geen gevoelige bestemming en heeft daarom geen invloed op de bedrijfsuitvoering van de omliggende bedrijven.



Situatietekening bedrijf met afstand tot meest nabijgelegen woning



Ten aanzien van onderhavig plan moet tevens beoordeeld worden of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening ten aanzien van de omliggende woningen. Het te vestigen bedrijf is in te schalen als een bedrijf voor het fokken en houden van overige dieren. De hinder volgens deze VNG publicatie betreft geur en of geluid en dit bedrijf valt onder hindercategorie 2. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter ten opzichte van een rustige woonwijk. In dit geval is er sprake van een gemengd gebied omdat aan het lint zowel woningen, agrarische bedrijven als andere bedrijven zijn gesitueerd. In een gemengd gebied mag volgens de VNG publicatie met 1 afstandstap worden afgeweken en geldt een richtafstand van 10 meter.

Aan de overzijde van de Cabauwsekade ligt een woning. Op het terrein van Cabauwsekade 86 zijn tevens twee woningen in het hoofdgebouw gevestigd. De woningen op het eigen perceel zijn daarmee het meest nabijgelegen. Gemeten vanaf het bedrijfspand, de bron van eventuele geur- en of geluidhinder, tot de woning bedraagt 12 meter, zie voorgaande afbeelding. De afstand tot de dichtstbijzijnde woning gemeten vanaf de volières is circa 12 meter. Aan de richtafstand wordt derhalve voldaan.

4.2 Geluidhinder

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

Planspecifiek

Het plan betreft het vestigen van een bedrijf voor educatie en demonstratie van (roof)vogels en hiervoor een nieuwe schuur te realiseren ter vervanging van een aantal oude schuren. Dit is geen geluidgevoelige bestemming. Het aspect geluidhinder vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

4.3 Flora en Fauna

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet bepaald worden of een plan geen nadelige effecten heeft voor beschermde plant- en diersoorten in en nabij het plangebied. Indien de ontwikkeling verstoring of uitroeiing van beschermde soorten kan inhouden dient onderzocht te worden of eventuele soorten aanwezig zijn. Wanneer dit het geval is moet tevens aangetoond worden middels welke ingrepen deze verstoring voorkomen wordt dan wel gecompenseerd.

Planspecifiek

Het plan betreft het vestigen van een bedrijf voor educatie en demonstratie van (roof)vogels. Als onderdeel van het plan wordt een nieuwe schuur gerealiseerd en drie oude schuren gesloopt. Er worden geen watergangen gedempt, geen bomen gekapt en geen bosschages verwijderd.

De te slopen schuren, zoals hieronder afgebeeld zijn schuren zonder spouw en of geïsoleerde dakbedekking. In de schuren kunnen derhalve geen vleermuizen huisvesten. Tevens zijn in de schuren geen beschermde vogels, als boerenzwaluw, huismus en kerk en steenuil of hun nestplaatsen aanwezig. Er zijn in zijn geheel geen beschermde diersoorten of verblijfplaatsen waargenomen in de schuren.





Te verwijderen schuur met rode dakpannen



Binnenzijde te verwijderen schuur met rode dakpannen



Te verwijderen groene houten 'zij'-schuur





Te verwijderen kippenhok

Benadeling van beschermde soorten is als gevolg van de beoogde ontwikkeling is dan ook niet te verwachten en nader onderzoek kan achterwege blijven.

4.4 Bodem

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

Planspecifiek

Voorliggend plan omvat het slopen van een aantal schuren en het realiseren van de nieuwe schuur. De nieuwe schuur wordt herbouwd op de locatie van de bestaande schuur. De bestemming van de gronden heeft de woonbestemming. Als onderdeel van de omgevingsvergunning wordt éénmalig afgeweken van het bestemmingsplan ten behoeve van een bedrijf. Het toestaan van een bedrijf vraagt geen hogere milieuhygiënische eisen aan de bodem dan de woonbestemming. Ten behoeve van de planologische uitbreiding is dan ook geen bodemonderzoek vereist. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.5 Luchtkwaliteit

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

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	sinds 2015
	Uurgemiddelde (mag max. 18 keer per jaar worden overschreden)	200 µg / m ³	
Fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	vanaf 11 juni 2011



	24-gemiddelde concentratie (mag max. 35 keer per jaar worden overschreden)	50 µg / m ³	vanaf 11 juni 2011
Fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg / m ³	Sinds 2015

Tabel: grenswaarden maatgevende stoffen Wet luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen, uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens, rekening gehouden met de luchtkwaliteit. In het Besluit NIBM (Niet in Betekenende Mate) en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan het geval zijn wanneer een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀.

Planspecifiek

Een plan voldoet in de regel aan het NIBM criterium als het minder dan 1500 woningen betreft dan wel als er sprake is van een BVO van maximaal 100.000 m². In het onderhavige plan is hiervan geen sprake. Nader onderzoek in het kader van luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

4.6 Externe Veiligheid

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

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

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

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

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

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

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

Bij groepsrisico is niet een contour bepalend, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Bij groepsrisico wordt gewerkt met een oriëntatiewaarde en niet met een grenswaarde. Hoe meer mensen dicht op de bron zijn bij een bepaalde calamiteit, hoe groter het effect. Het Bevi stelt dat bij elk bestemmingsplan, waar een relevant



groepsrisico aanwezig is dit moet worden verantwoord, ook wanneer dit onder de oriëntatiewaarde ligt. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico hoe zwaarder de verantwoording is.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

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

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

Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

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

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

De overheid is momenteel bezig om een Basisnet te ontwikkelen waarin veel regelgeving over vervoer van gevaarlijke stoffen langs Rijks-, vaar, spoor en wegen gebundeld is. Dit Basisnet is al uitgewerkt maar nog niet definitief in werking getreden. Verwacht wordt dat het per 1 juli 2014 in werking zal treden. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage 2, 3 en 4 van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen zijn opgenomen.

Op het moment dat het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev), een onderdeel van het Basisnet, in werking treedt moet voor sommige transportassen rekening worden gehouden met het Plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het PAG is het gebied tot 30 meter van de transportas waarin, bij de realisering van kwetsbare objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand. In het toekomstige Btev is beschreven aan welke voorwaarden het bouwen in een PAG moet voldoen.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

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



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

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het vestigen van een bedrijf voor educatie en demonstratie van (roof)vogels en hiervoor een nieuwe schuur te realiseren ter vervanging van een aantal oude schuren. Om te bepalen wat de risico's zijn ten aanzien van voorliggend plangebied is de Externe Veiligheidskaart van de provincie geraadpleegd.



Uitsnede Externe Veiligheidskaart (plangebied nabij pijl)

Uit raadpleging van de risicokaart blijkt dat zich in de nabijheid van de planlocatie geen risicobronnen bevinden (zie volgende figuur, plangebied nabij pijl). De afstand van de meest nabij gelegen risicovolle inrichting Lopikerweg West 77 is meer dan 500 meter en vormt geen belemmering voor totstandkoming van dit plan.

In de directe nabijheid en binnen het projectgebied is verder geen sprake van risicovolle leidingen. De afstand van het plangebied tot het meest dichtbijgelegen leiding tracé bedraagt meer dan 1500 meter.

Verder ligt ten zuiden van het plangebied op circa 800 meter de N210 welke is aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen. Op basis van de gegevens zoals voorhanden uit de rapportage Basisnet Weg (d.d. oktober 2009) kan geconcludeerd worden dat het plangebied niet binnen de invloedssfeer van deze transportroute is gelegen.

Het aspect Externe Veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor het plan.

4.7 Archeologie

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



De uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud in situ);
- in ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden;
- en de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

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

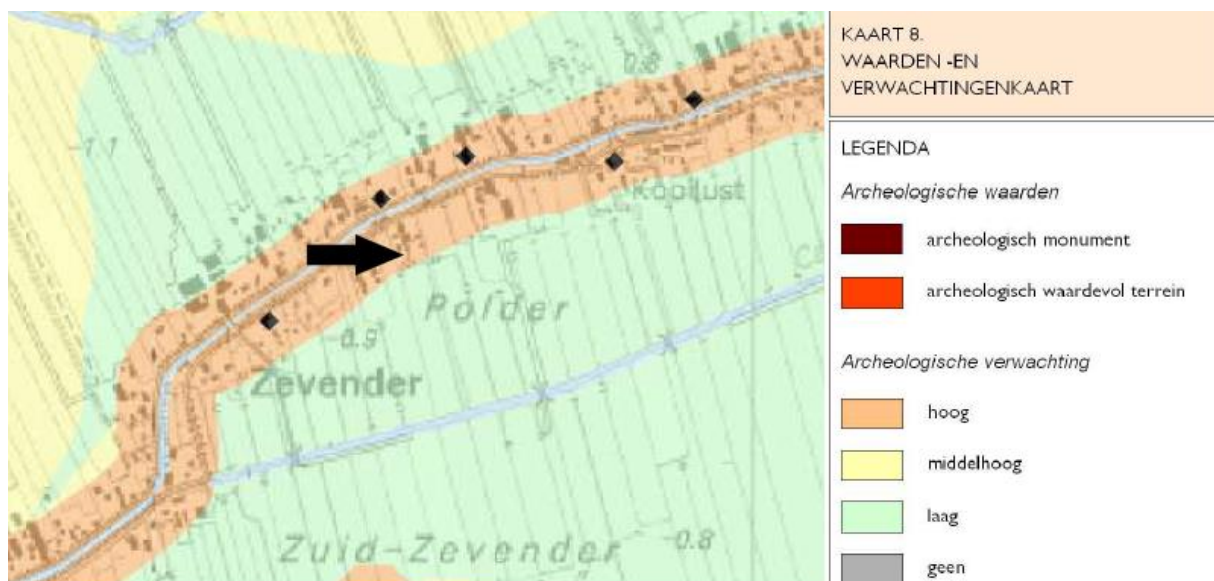
Archeologiebeleid gemeente Lopik (2010)

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

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

Planspecifiek

Het plan betreft het vestigen van een bedrijf voor educatie en demonstratie van (roof)vogels en hiervoor een nieuwe schuur te realiseren ter vervanging van een aantal oude schuren. Er treden dan ook geen risico's van verstoren van archeologische waarden op. Het aspect archeologie vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.



Uitsnede archeologische beleidskaart (bron: gemeente Lopik)



De archeologische beleidskaart van de gemeente Lopik geeft aan dat het terrein aangeduid is met een hoge verwachtingswaarde. In de regels van het bestemmingsplan wordt per deel voorwaarden gegeven, zoals een onderzoeksverplichting, waaraan voldoen moet worden indien de ondergrond in de toekomst geroerd zal worden.

Als er grondroering plaatsvindt over een oppervlakte groter dan 200 m² beslaan of sprake is van ingrepen dieper dan 50 centimeter onder maaiveld is archeologisch onderzoek geïndiceerd. De nieuwe schuur wordt gedeeltelijk gerealiseerd op de locatie van de oude schuur. Daarnaast is deze nieuwe schuur maar 136 m² groot en valt daarmee onder de onderzoeksgrens. Ter plaatse van de volières zal niet gegraven worden omdat deze niet voorzien worden van een gesloten vloer dan wel fundering. De grond wordt om hygiënische redenen afgedekt met grind. De palen voor de volières zullen niet dieper dan 50 cm de ondergrond in gaan.

Het aspect archeologie behoeft derhalve niet nader onderzocht te worden.

4.8 Waterhuishouding

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

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

Waterbeleid voor de 21^e eeuw

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

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

Waterwet

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

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

Nationaal Waterplan



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

“Water voorop!” Waterbeheerplan 2010-2015

Het waterbeheerplan beschrijft in hoofdlijnen de belangrijkste doelen en maatregelen die het waterschap de komende zes jaar wil bereiken en uitvoeren. In het plan staat hoe Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden zorgt voor een duurzaam, schoon en veilig watersysteem. In het waterbeheerplan zijn onder andere de maatregelen voor de KRW vastgelegd. Voor de maatregelen geldt een resultaatsverplichting voor eind 2015. De doelen die aan deze maatregelen ten grondslag liggen zijn vastgelegd in het Waterplan van de Provincie Utrecht.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt het principe van Duurzaam waterbeheer. Het uitgangspunt voor de planontwikkeling is dat het gebied hydrologisch neutraal moet worden ontwikkeld met als doel dat de planontwikkeling geen gevolgen heeft voor het grond- en oppervlaktewater en de waterkwaliteit. Daarmee wordt geborgd dat de ontwikkeling van het gebied met betrekking tot wateraspecten duurzaam is.

Waterstructuurvisie (Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, 2002)

Water speelt een steeds grotere rol in onze samenleving. Functies zijn afhankelijk van de beschikbaarheid van water. Daarnaast verandert het klimaat. Daarom heeft water in de toekomst meer ruimte nodig. In de Waterstructuurvisie presenteert het waterschap zijn integrale visie op een duurzaam waterbeheer op de lange termijn. Doelen hierbij zijn:

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

Ruimtelijke ontwikkelingen

Elke ruimtelijke ontwikkeling kan invloed hebben op water. Niet alleen bouwen nabij of op een waterkering, maar ook een toename van verhard oppervlak. Een ruimtelijke ontwikkeling moet minimaal



voldoen aan de belangrijkste minimale voorwaarde: “het standstill beginsel”. Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan. In het kader van een watertoetsproces moeten de gemeente en het waterschap zoeken naar kansen om het watersysteem te verbeteren en duurzaam in te richten. Voor elke toename van verharding van meer dan 500 m² in stedelijk gebied en 1000 m² in landelijk gebied is een Watervergunning nodig.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het vestigen van een bedrijf voor educatie en demonstratie van roofvogels en hiervoor een nieuwe schuur te realiseren ter vervangen van een aantal oude schuren. De schuur wordt deels gerealiseerd op de locatie van de oude schuur. Er worden twee halfverharde parkeervoorzieningen aangelegd die gelijk afwateren op de omliggende gronden. Het totaal verhard oppervlak als gevolg van het plan neemt af. Het plan heeft derhalve geen nadelige invloed op de waterhuishouding in de omgeving.

De Lopiker Wetering is een regionale waterkering en heeft een beschermingszone van 50 meter. Het perceeldeel waarop de nieuwe schuur zal worden gerealiseerd valt binnen deze beschermingszone. Deze beschermingszone biedt bescherming voor de waterkering volgens de keur. In de keur is bepaald dat het verboden is zonder watervergunning in, op, boven, over of onder het waterstaatswerk en in het gebied gelegen tussen het waterstaatswerk en de op de legger aangegeven bouwgrens werken op te richten. Voor de nieuwe schuur zal daarom een watervergunning worden aangevraagd bij het waterschap.

4.9 Verkeer en Parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied.

Planspecifiek

Aan beide zijden van het terrein komt een oprit voor de beide woningen. Daarnaast wordt ook aan beide zijden een parkeerterrein worden gerealiseerd. Hier kunnen 17 auto's worden geparkeerd.

De maximale parkeerbehoefte op de locatie bestaat uit twee woningen en maximaal 15 bezoekers voor een workshop.

Uit ervaring blijkt dat de deelnemers voor de workshop in de meeste gevallen met 2 of meer personen tegelijk komen in 1 auto. Hierdoor zal het niet vaak voorkomen dat het helemaal vol met auto's geparkeerd staat.

De totale parkeerbehoefte komt hiermee op $2 \times 2 \text{ pppw} + 15 \times 0,5 = 4 + 7,5 = 11,5$ parkeerplaatsen. Er is voldoende ruimte om de parkeerbehoefte op eigen terrein op te lossen. De parkeerdruk op de omgeving zal als gevolg daarvan ook niet toenemen.

De Cabauwsekade ligt langs de Lopiker Wetering parallel aan de Lopikerweg West. De Lopikerweg West wordt als hoofdweg gebruikt, de Cabauwsekade wordt vooral gebruikt door bestemmingsverkeer, fietsers en bromfietzers. Op de Cabauwsekade geldt er een snelheidslimiet van 30 km/uur. Op de Lopikerweg West geldt een snelheidslimiet van 60 km/uur. Er zal sprake zijn van een zeer beperkte verkeersaantrekkende werking.

Op de locatie worden workshops gegeven. Dit zijn groepen van 10 tot 15 personen. In de piek worden er rond de 12 groepsworkshops per maand. De privéworkshop loopt het gehele jaar door. Dit betekent een maximale verkeerstoename van 45 personen per week. Uitgaande van een bezetting van 2 personen per auto is dit 22 auto's per week. De Cabauwsekade is geschikt voor deze beperkte verkeerstoename.



5 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

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

5.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor het plan wordt de standaard omgevingsvergunningsprocedure gevolgd op basis van de Wabo. Tijdens deze procedure kunnen belanghebbenden inhoudelijk reageren op het plan. Door het doorlopen van de procedure wordt voldaan aan de wettelijke verplichting voor de gemeente om belanghebbenden te horen.

Gezien de kleinschaligheid van het plan worden bezwaren op het plan als zeer beperkt gezien. Aanvullende inspraakprocedures zijn dan ook niet noodzakelijk.

