

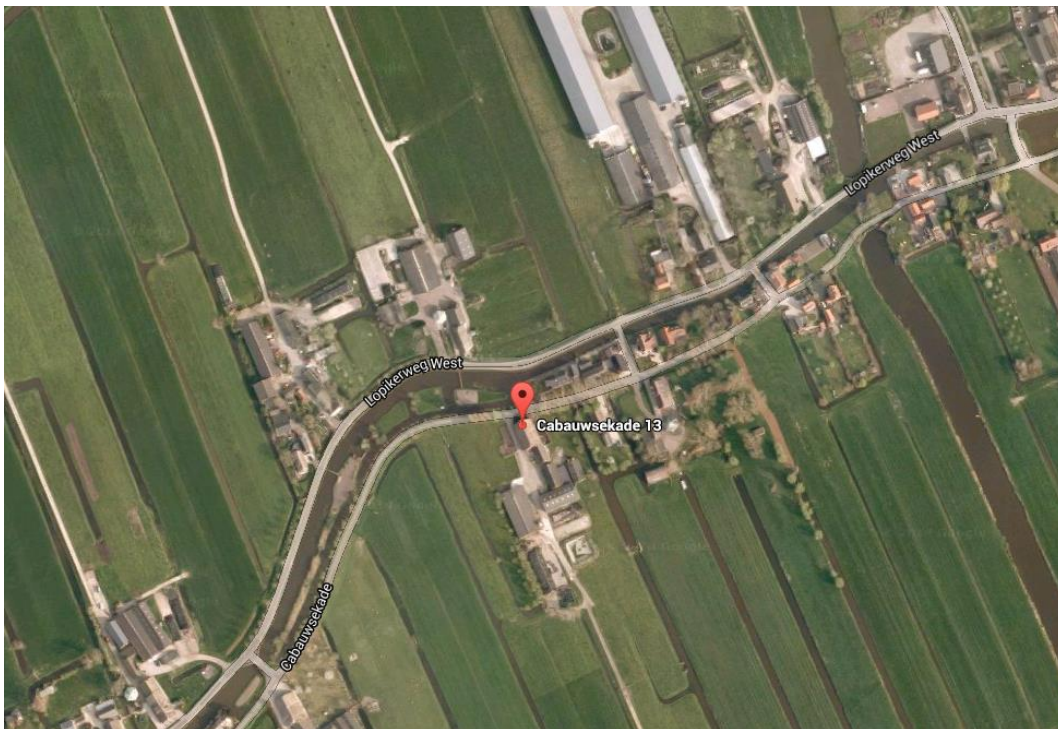


ADROMI GROEP

Bestemmingsplan

Cabauwsekade 13

Gemeente Lopik



<i>Versiedatum:</i>	26 januari 2015
<i>Planidentificatie:</i>	NL.IMRO.0331.01Cabauwsekd13-VO01
<i>Datum vaststelling:</i>	-
<i>Opdrachtgever:</i>	Verstoep Bouwkundigen
<i>Projectnummer:</i>	R201421/1401b
<i>Opgesteld:</i>	Dhr. J. Coomans MSc
<i>Gecontroleerd:</i>	Dhr. mr. J. Wildschut

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	4
2.	Gebiedsbeschrijving	5
2.1.	Algemeen.....	5
2.2.	Directe omgeving	5
3.	Ruimtelijke effecten	7
3.1.	Bestaande situatie.....	7
3.2.	Planologische ontwikkeling: situering en gebruik	7
3.3.	Planologische ontwikkeling: ontwerp	8
4.	Ruimtelijk beleidskader	9
4.1.	Algemeen.....	9
4.2.	Rijksbeleid: Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte & AMvB Ruimte.....	9
4.3.	Provinciaal beleid: Utrecht	10
4.3.1.	Structuurvisie 2013-2028	10
4.3.2.	Ruimtelijke verordening Utrecht.....	10
4.3.3.	Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen	11
4.4.	Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden.....	12
4.4.1.	“Water voorop!” Waterbeheerplan 2010-2015.....	12
4.4.2.	Waterstructuurvisie (Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, 2002)	12
4.4.3.	Ruimtelijke ontwikkelingen	13
4.5.	Gemeentelijk beleid	13
4.5.1.	Algemeen.....	13
4.5.2.	Nota LopikMEERwaard	13
4.5.3.	Linten in de Leegte.....	14
4.5.4.	Nota ruimtelijke kwaliteit gemeente Lopik.....	15
4.5.5.	Toekomstvisie Lopik.....	16
4.5.6.	Landschapsonwikkelingsplan (LOP)	16
4.5.7.	Bestemmingsplan.....	17
4.6.	Conclusie.....	18
5.	Archeologie en cultuurhistorische aspecten	19
5.1.	Archeologie.....	19
5.2.	Cultuurhistorie.....	19
5.3.	Conclusie.....	20
6.	Verkeerskundige aspecten.....	21
6.1.	Verkeer	21
6.2.	Parkeren.....	22

6.3.	Conclusie.....	22
7.	Natuur	23
7.1.	Flora en fauna.....	23
7.2.	Landschappelijke inpassing.....	24
8.	Water	25
8.1.	Algemeen.....	25
8.2.	Ligging waterkering.....	25
8.3.	Plangebied en oppervlaktewater	25
8.4.	Watercompensatie.....	25
8.5.	Hemelwaterafvoer en waterkwaliteit	26
8.6.	Conclusie.....	26
9.	Milieu	27
9.1.	Bodem.....	27
9.2.	Geluid.....	27
9.2.1.	Wegverkeerslawaaï	27
9.2.2.	Industrielawaai	28
9.2.3.	Conclusie.....	29
9.3.	Geurhinder	29
9.4.	Luchtkwaliteit	30
9.5.	Externe veiligheid	30
9.5.1.	Algemeen.....	30
9.5.2.	Risicobronnen en kabels en leidingen	31
9.5.3.	Risico voor gevaarlijk transport.....	31
9.5.4.	Conclusie externe veiligheid	32
9.6.	Algehele conclusie milieu	32
10.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
10.1.	Algemeen	33
10.2.	Planschade	33
10.3.	Overleg met instanties	33
11.	Conclusie	34
	Bijlagen.....	35

1. Inleiding

Onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op de uitbreiding van een agrarisch bouwperceel aan de Cabauwsekade 13 in de gemeente Lopik. Het bedrijf wenst uit te breiden met een nieuwe ligboxenstal en daarnaast de agrarische activiteiten te verbreden met een zorgfunctie in de vorm van (begeleid) wonen, de verkoop van streek eigen producten, een theeschenkerij met atelier en dagbestedingsactiviteiten. De zorgboerderij zal beschikken over circa 25 zorgeenheden waarbij de huidige bedrijfswoning zal fungeren als beheerderswoning bij de zorgboerderij.

Op grond van de agrarische bedrijfsbestemming behoort een theeschenkerij met atelier, alsook de verkoop van streekproducten bij wijze van medebestemming reeds tot de mogelijkheden. De uitbreiding van het agrarische bedrijf is in strijd met het bestemmingsplan, nu dit gepaard zal gaan met uitbreiding van het bestaande agrarische bouwvlak. Ook het combineren van de agrarische activiteiten met zorg is in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Naar aanleiding van een daartoe strekkend verzoek is de gemeente in principe bereid gevonden om medewerking te geven aan een bestemmingsplanherziening voor dit perceel. Mede vanwege het feit dat het plan voorziet in de zorg en ondersteuning van kwetsbare bewoners. Door dergelijke initiatieven te faciliteren ziet de gemeente toe op realisatie van maatwerkvoorzieningen waarna steeds meer vraag is. Het plan voorziet meer specifiek in woon- en werkmogelijkheden waarin bewoners vanuit een situatie met intensieve begeleiding kunnen doorgroeien naar zelfstandigheid. De zorgboerderij met bijbehorende voorzieningen voorziet in de persoonlijke ontwikkeling van deze doelgroep op het vlak van wonen en werken.

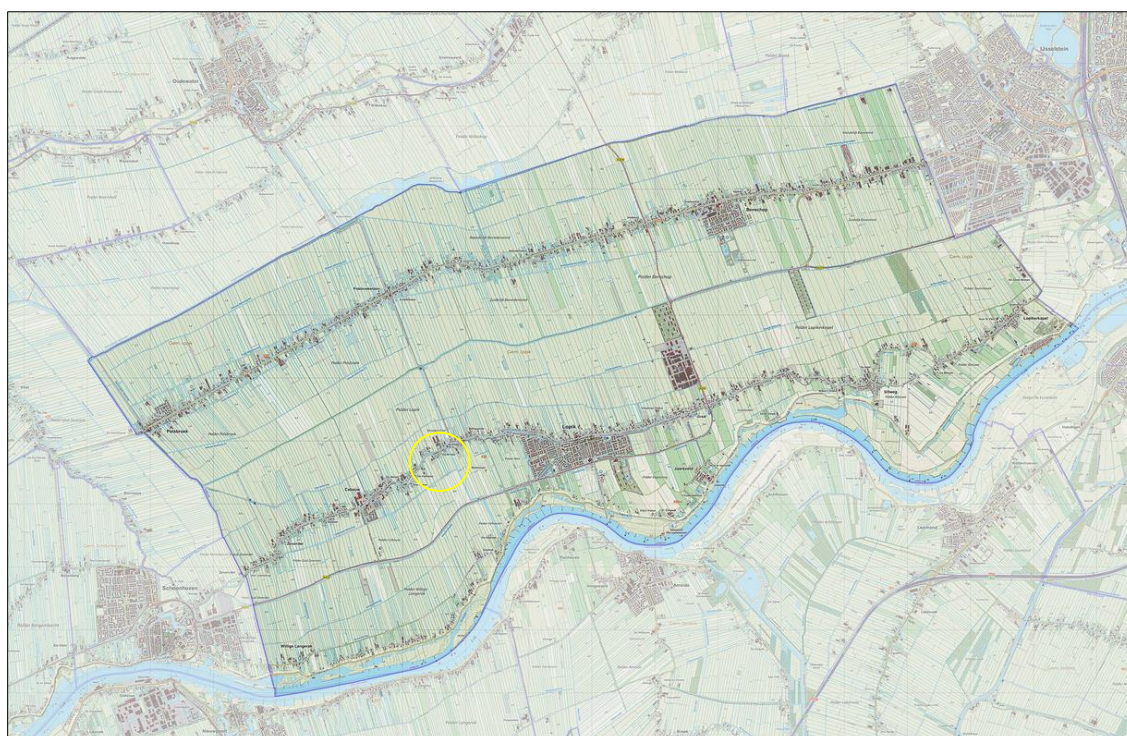
Door middel van deze bestemmingsplanherziening zal invulling worden gegeven aan een plan waarin sprake is van een agrarisch bedrijf met zorg als nevenfunctie. Zorg als nevenfunctie sluit goed aan bij de agrarische activiteiten op het perceel en visa versa. De combinatie past in het beleid van de verbrede landbouw waarbij het aanbieden van zorg als kleinschalige nevenactiviteit bij het agrarische bedrijf complementair is aan de bestaande activiteiten, terwijl dit niet leidt tot meer hinder of een belasting van de omgeving welke niet passend is in het buitengebied.

Op 28 oktober 2014 heeft Jaco de Jong van Verstoep Bouwkundigen Adromi B.V. opdracht gegeven om een bestemmingsplan op te stellen dat de uitbreiding en verbreding van het agrarisch bedrijf mogelijk moet maken. Voor het opstellen van dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de door de opdrachtgever verstrekte informatie, foto's en kadastrale ondergronden. De in deze toelichting vernoemde tekeningen, onderzoeksrapporten en overige documenten zijn als bijlage toegevoegd en kunnen als integraal onderdeel daarvan worden beschouwd.

2. Gebiedsbeschrijving

2.1. Algemeen

De gemeente Lopik ligt in het Groene Hart van Nederland en is met een oppervlakte van 7.940 ha. de grootste gemeente in de provincie Utrecht. Over een lengte van ongeveer 18 kilometer wordt de gemeente Lopik aan de zuidkant begrensd door de rivier de Lek, aan de noordkant door Montfoort en Oudewater, aan de oostkant door IJsselstein en aan de westkant door Schoonhoven. De gemeente Lopik is ontstaan door samenvoeging van Willige Langerak, Lopik en Jaarsveld in 1943 en de opheffing van de gemeenten Benschop, Polsbroek en Lopik in 1989. De gemeenten werden ondergebracht in de nieuwe, huidige gemeente Lopik. Het plangebied is gelegen ten westen van de kern Lopik en heeft een overwegend agrarisch karakter. In de onderstaande figuur is het plangebied indicatief geel omlijnd.



Figuur: Topografische kaart Gemeente Lopik

2.2. Directe omgeving

Onderhavige toelichting is toegespitst op het perceel aan de Cabauwsekade 13. Het perceel is gelegen in een gebied welke wordt aangeduid als agrarisch met landschappelijk openheid. De locatie is gelegen in het lint tussen de kern van Lopik en Cabauw. Het betreft een landelijke omgeving met voornamelijk (voormalige) agrarische bebouwing en (agrarische) bedrijvigheid.

De gronden ten noorden en ten zuiden van de lintbebouwing aan de Cabauwsekade en de Lopikerweg West zijn voornamelijk in gebruik als agrarisch grasland. Het typische slagenlandschap zorgt voor een grote mate van openheid in het gebied. De gronden direct ten westen en ten oosten van het plangebied zijn (gedeeltelijke) open waardoor zichtlijnen naar het achterliggende landschap in stand zijn gebleven.

De voorziene wijzigingen hebben betrekking op het perceel aan de Cabauwsekade 13. In de volgende afbeelding is het bestemmingsplangebied waarop deze toelichting betrekking heeft weergegeven.



Figuur: planlocatie indicatief omlijnd (Bron: Google Earth) & weergave kadastraal perceel (Bron: kadaster)

De gronden waarop het onderhavige plan van toepassing is zijn kadastraal bekend als Lopik, sectie G, nummer 519.

3. Ruimtelijke effecten

3.1. Bestaande situatie

In de huidige situatie is aan de Cabauwsekade 13 een agrarisch bedrijf gevestigd. Op het perceel rust sinds 1984 een vergunning voor het houden van 85 mestvarkens, 65 melkkoeien en 25 stuks jongvee. Naast het hoofdgebouw, de boerderij met aangebouwde stal, zijn er op het perceel diverse bijgebouwen aanwezig voor agrarisch gebruik. Een deel van het terrein is verhard. Ontsluiting van het terrein vindt plaats door een uitweg direct op de Cabauwsekade. In onderstaande figuur een impressie van de bestaande situatie ter plaatse.



Figuur: impressie bestaande bebouwing Cabauwsekade 13 (Bron: Verstoep Bouwkundigen)

3.2. Planologische ontwikkeling: situering en gebruik

Het onderhavige plan ziet op een wijziging van het bestemmingsplan waardoor de bestaande agrarische activiteiten kunnen worden uitgebreid en verbreed. Met onderhavig plan wordt voorzien in realisatie van een nieuwe ligboxstal waardoor het bedrijf ruimte biedt voor circa 195 melkkoeien en circa 55 stuks jongvee.

De bestaande boerderij met aaneengeschakelde stal zal worden verbouwd tot beheerderswoning (aan de voorzijde) en zorgeenheden voor (semi)begeleid wonen. De hoofdvorm en schakering van deze bebouwing zal behouden blijven.

De bestaande agrarische bijgebouwen direct achter de boerderij zullen worden geamoveerd. Hiervoor in de plaats wordt een nieuwe hooischuur en een vrijstaand bijgebouw gerealiseerd. In het vrijstaande bijgebouw zullen zorgeenheden voor zelfstandige bewoning worden gerealiseerd. De nieuwe hooischuur zal worden gebruikt als theeschenkerij, atelier en/of verkoopruimte.

De bestaande jongveeststal en de wagenloods zullen worden gebruikt ten dienste van de agrarische bedrijfsvoering en daarmee dus ook de zorgfunctie. In de volgende figuur is een planimpressie weergegeven.



Figuur: impressie beoogde situering (Bron: Verstoep Bouwkundigen)

De structuur van het bestaande agrarisch bouwperceel zal gehandhaafd blijven. Op die manier wordt met de realisatie van bovenstaande functies aansluiting gezocht bij het streekeigen karakter van de bebouwing en schakering. Door nieuwbouw van de hooischuur en het vrijstaande bijgebouw en daarbij de realisatie van een dierweide, moestuin en boomgaard wordt het karakter van het boeren erf versterkt.

3.3. Planologische ontwikkeling: ontwerp

Voor het ontwerp van de te verbouwen en herbouwen bijgebouwen is aansluiting gezocht bij de voor dit gebied traditionele bebouwing en erfinrichting. Zo is het hoofdgebouw (woning beheerder & zorgeenheden) opgetrokken uit steen en gedeeltelijk met riet gedekt. Het bijgebouw voor zelfstandige bewoning zal met rabatdelen worden bekleed waardoor een duidelijk onderscheid wordt aangebracht tussen het hoofdgebouw en bijgebouwen. De karakteristieke vorm van de hooischuur versterkt het streekeigen karakter van het boeren erf. Zie onderstaande figuur voor een ontwerpimpressie.



Figuur: ontwerpimpressie plan Cabauwsekade 13 (Bron: Verstoep Bouwkundigen)

4. Ruimtelijk beleidskader

4.1. Algemeen

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het rijksbeleid en provinciaal beleid. Het rijksbeleid uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en de Algemene Maatregel van Bestuur ruimte (AMvB Ruimte) wordt in de eerste alinea beschreven. Voor het provinciaal beleid wordt onder andere gebruik gemaakt van de provinciale structuurvisie.

4.2. Rijksbeleid: Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte & AMvB Ruimte

In het algemeen wordt het landelijk ruimtelijk beleidskader vertegenwoordigd door:

- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (hierna ook: Structuurvisie Ruimte);
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (hierna ook: Barro).

In de Structuurvisie Ruimte is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

- a. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- b. Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn. Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (ook wel AMvB Ruimte of Barro). Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. Het Barro is op 22 augustus 2011 vastgesteld. In het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van:

- a. Rijksvaarwegen;
- b. Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- c. Kustfundament;
- d. Grote rivieren;
- e. Waddenzee en waddengebied;
- f. Defensie;
- g. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- h. Elektriciteitsvoorziening;
- i. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- j. Ecologische hoofdstructuur;
- k. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- l. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- m. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Van de in het Barro geregelde onderwerpen is voor het voorliggende plan niet van toepassing.

4.3. Provinciaal beleid: Utrecht

4.3.1. Structuurvisie 2013-2028

Op 4 februari 2013 is de structuurvisie van de provincie Utrecht vastgesteld. Deze structuurvisie bevat het ruimtelijke beleid van de provincie voor het komende decennium. In het kader van onderhavige ontwikkeling is het van belang om het plan te bezien in het licht van deze structuurvisie.

De planlocatie is in de structuurvisie aangeduid als gebied met aandacht voor duurzaam bodemgebruik en veengebied gevoelig voor bodemdaling. Een ontwikkeling als onderhavige is enkel gewenst wanneer rekening wordt gehouden met de eigenschappen en karakteristieken van het gebied.

Verder is het plangebied in het geheel gelegen buiten de rode contour en aangeduid als landbouwkerngebied. De ligging van de landbouwkerngebieden is gebaseerd op de productieomstandigheden, grondsoort, waterhuishouding, ligging of beheerfunctie. In deze gebieden wordt ingezet op landbouwstructuurversterking rekening houdend met natuur, landschap en het bodem- en watersysteem. De landbouwkerngebieden zijn de gebieden waar de provincie Utrecht vanuit ruimtelijk oogpunt belangrijk vindt dat landbouw de hoofdgebruiker en –beheerder van het gebied blijft. In deze gebieden heeft landbouw dan ook het primaat en worden de gronden zo veel mogelijk gevrijwaard van andere hoofdfuncties.

Conform de structuurvisie biedt de provincie groeirimte voor agrariërs door ruimtelijk beleid wat de mogelijkheden van groei en de bijbehorende randvoorwaarden aangeeft. Zo is in landbouwgebieden de landbouw de hoofdgebruiker, maar vindt ook menging met andere functies plaats. Daarnaast biedt het agrariërs ruimte voor verbreding en innovatie. Het gaat dan om activiteiten die in belang zijn van de landbouw zelf en van haar functie voor het omliggende gebied. Het is daarbij belangrijk dat de nevenactiviteit ondergeschikt blijft aan de agrarische hoofdfunctie. Verder wordt landbouw de ruimte gegeven te groeien tot een bouwperceel van 1,5 hectare.

In de onderhavige situatie zal sprake zijn van uitbreiding van het agrarisch bedrijf en verbreding van de agrarische activiteiten. Het bouwperceel zal worden vergroot waarbij het maximum van 1,5 hectare niet wordt overschreden.

De voorziene herontwikkeling sluit aan bij de beleidsdoelen met betrekking tot een duurzame en vitale landbouwsector in deze zone. Uitbreiding en verbreding van het agrarisch bedrijf draagt bij aan de toekomstbestendigheid van het bedrijf. Het voldoet dan ook aan de provinciale beleidsdoelstellingen voor dit gebied.

4.3.2. Ruimtelijke verordening Utrecht

Het college van provinciale staten van Utrecht heeft op 4 februari 2013 de Provinciale Ruimtelijke Verordening vastgesteld. Deze Ruimtelijke Verordening is gebaseerd op artikel 4.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening. Op basis van dit artikel kunnen Provinciale Staten regels stellen omtrent de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen, omgevingsvergunningen en beheersverordeningen. Doel van de verordening is om een aantal provinciale belangen te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau.

Met betrekking tot het onderhavige perceel zijn een aantal voor het plan relevante uitgangspunten opgenomen in de verordening. Zo is vastgelegd dat de cultuurhistorische waarde van het agrarisch cultuurlandschap moet worden behouden en versterkt. Daarbij wordt onder andere rekening gehouden met de ontginningsstructuur en –richting, maatvoering en het waterbeheersing systeem.

Ook relevant is dat een ruimtelijk plan bestemmingen en regels kan bevatten die nevenactiviteiten toestaan bij een agrarisch bedrijf. Als hiervan sprake is mag bebouwing voor gebruik van deze nevenfuncties niet worden vergroot. Verder mogen omliggende agrarische bedrijven niet in de bedrijfsvoering belemmerd worden en moet de erfinrichting en bedrijfsbebouwing landschappelijke goed inpasbaar zijn. In onderhavig plan is sprake van verbouw/herbouw van bestaande bebouwing als gebruik voor onder andere de zorgboerderij. Het feit dat in het kader van onderhavig plan een extra ligboxenstal wordt gerealiseerd voor uitbreiding van de agrarische hoofdactiviteiten is niet strijdig met datgeen in de verordening bepaald.

Met realisatie van onderhavig plan wordt invulling gegeven aan een maatschappelijke behoefte om zorg te bieden in het landelijk gebied. De verordening ruimte biedt deze mogelijkheid in de vorm van bijpassende nevenfuncties bij agrarische activiteiten.

In het kader van onderhavige ontwikkeling is een plan voor landschappelijke inpassing opgesteld (zie bijlage 1) waardoor het plan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Het plan is niet strijdig met de provinciale verordening ruimte. Het onderhavige plan is evenmin strijdig met het ontwerp van de gedeeltelijke herziening Provinciale Ruimtelijke Verordening: Provincie Utrecht 2013.

4.3.3. Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen

De provincie Utrecht heeft een kwaliteitsgids vastgesteld waarin de kwaliteiten van verschillende Utrechtse landschappen zijn vastgelegd in afzonderlijke katernen. Voor de onderhavige locatie is het katern Groene Hart relevant. In dit katern is de historische ontwikkeling van het landschap beschreven, alsook de kernkwaliteiten van het gebied: de openheid van het veenweidelandschap in combinatie met de bebouwingslinten langs de dijken en kaden.

Voor dit gebied staat het versterken van de diversiteit op het schaalniveau van de verschillende typen landschap centraal. Daarbij worden de kernkwaliteiten gerespecteerd en benut om de contrasten tussen de verschillende typen landschap te behouden en versterken. De focus ligt op het behouden, benutten en versterken van de contrasten tussen: openheid en intimiteit, rust en reuring en oude en nieuwe overgangen.

Voor het landelijk gebied in de gemeente Lopik wordt ingezet op de versterking van de gebiedsidentiteit. Onderhavig plan draagt daar zoveel als mogelijk aan bij. De bestaande landschappelijke structuur wordt door de karakteristieken van de bouw versterkt. Bovendien wordt met de invulling van het plan ingezet op een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij is voornamelijk aandacht besteed aan het handhaven van de schakering van bebouwing in een streekeigen vorm en het zoveel mogelijk behouden van de bestaande verkavelingsstructuur.

4.4. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

4.4.1. “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 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. Het waterschap werkt in 2014 en 2015 aan een nieuw waterbeheerplan voor de periode 2016-2021.

4.4.2. 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 gegarandeerd;
- b. Er is sprake van een goede waterkwaliteit;
- c. De eco-hydrologische 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 en 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 gebied specifieke 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 zelfvoorzienend watersysteem 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 te weten 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 het werkgebied van het hoogheemraadschap.

4.4.3. 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 1.000 m² in landelijk gebied is een Watervergunning nodig.

Met onderhavig plan wordt invulling gegeven aan de beleidsdoelstellingen met betrekking tot het aspect water. In de waterparagraaf, verderop in deze bestemmingsplantoelichting, worden de diverse aspecten nader beschreven.

4.5. Gemeentelijk beleid

4.5.1. Algemeen

De kwaliteit van het landschap is de afgelopen decennia achteruitgegaan. De gemeente Lopik wil bij elke ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied inzetten op verbetering van de natuurlijke, de landschappelijke-, de cultuurhistorische- en welstandskwaliteiten van het erf als ensemble van bebouwing en van beplanting in het landschap. De gemeente vraagt naast een goede ruimtelijke onderbouwing meer aandacht voor de landschappelijke inpassing van nieuwe bebouwing. Dit mede om strijdigheid met het huidige bestemmingsplan te verantwoorden. Kwaliteit in ruimtelijke zin dient zo als onderbouwing voor het mogelijk maken van het bouwinitiatief danwel het afwijken van planologisch beleid. Daarbij staat de gemeente een integrale benadering voor. Er wordt gekeken naar een logische positionering van de bouwwerken op het perceel, passende beplanting en een goede inbedding van het erf in de omgeving.

4.5.2. Nota LopikMEERwaard

In de nota LopikMEERwaard heeft de gemeente Lopik vastgelegd op welke wijze de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente verbeterd kan worden. Daarbij ligt de nadruk op het mogelijk maken van ruimtelijke ontwikkeling om op die manier de kwaliteit van bebouwingslinten en/of het landschap in de gemeente te verhogen.

Het gemeentelijke beleid rust op een tweetal pijlers. Ten eerste wordt de nadruk gelegd op het benutten van de potenties van het landelijk gebied en op het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van dit gebied. Daarbij dient gezocht te worden naar een balans tussen belevingswaarde (karakteristiek, historie en variatie van de inrichting van een gebied, maar ook stilte, beeldkwaliteit en imago), gebruikswaarde (samenhang en beschikbare ruimte voor wonen, werken, recreëren, natuur, water en verkeer) en de toekomstwaarde (duurzaam grondgebruik, milieukwaliteit, flexibiliteit, kwetsbaarheid).

De tweede pijler is het zoeken naar een balans tussen ruimtelijke kwaliteit en nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden. De aandacht is daarbij 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 mogelijkheden voor economische dragers in het buitengebied (recreatieve voorzieningen, nieuwe bedrijvigheid) of het mogelijk maken van verbrede landbouw.

Met het onderhavige plan wordt door middel van het realiseren van nevenfuncties in de vorm van zorg en kleinschalige horeca (theeschenkerij) voorzien in de ontwikkeling van een toekomstbestendig en duurzaam landbouwbedrijf.

4.5.3. *Linten in de Leegte*

Het handboek groene bebouwingslinten in de Utrechtse Waarden "Linten in de Leegte" vormt een inspiratiebron voor iedereen die woont in het buitengebied van de Utrechtse Waarden. Het laat de oorsprong en streekeigenheid van het gebied 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 dichtbouwen van kavels. Door verdere verdichting verdwijnt 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 worden op het niveau van de bouwkwavel een aantal inrichtingsprincipes uitgewerkt. De gedachte is dat als de opzet van de bouwkwavel goed is de belangrijkste kwaliteiten van de linten zijn gewaarborgd. Het gaat daarbij om de volgenden inrichtingsprincipes:

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 het aanwezige slotenpatroon blijft gehandhaafd. Hoewel het bestaande agrarisch bouwvlak zijdelings wordt overschreden blijft de uitstraling van smalle, langgerekte percelen ongewijzigd. Door het gebruik van erfbeplanting wordt die lengterichting extra benadrukt. De nieuwe agrarische bedrijfsbebouwing wordt opgericht achter de bestaande agrarische bebouwing in de lengterichting van de kavel. De nieuwbouw valt grotendeels binnen het bestaande bouwvlak.

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 wordt hier verlaagd door de sanering van bestaande bebouwing en de nadruk komt meer te liggen op de woon- en zorgfunctie. De grotere bouwvolumes zijn gelegen op het achtererf en heeft een agrarisch bedrijfsmatig karakter. Uit het inrichtingsplan valt duidelijk op te maken dat het perceel wordt opgedeeld in een woondeel, het voorerf, en een werkdeel, het achterdeel.

Zichtas naar het landschap

Voor- en achtererf worden verbonden via een doorgaande ontsluitings-as. 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 een dergelijk rechtlijnige ontsluitings-as en daarmee een direct doorzicht. Deze bestaande zichtlijn blijft gehandhaafd. De belangrijkste zichtas is echter ten westen van de bestaande agrarische bouwka-vel gelegen. Door de ligging in de bocht tussen Cabauwsekade 13 en Cabauwsekade 15 is het achterliggende landschap over een breedte van circa 150 meter te ervaren. Hoewel het bouwplan een beperkte zijdelingse uitbreiding voorziet blijft er alsnog een doorzicht van 130 meter over. Een deel van het bestaande bouwvlak direct achter Cabauwsekade 13 zal uitsluitend bestemd worden voor mest- en voeropslag waardoor hoge bebouwing wordt uitgesloten en het bestaande doorzicht gewaarborgd blijft.

Randbeplanting

De randen van de bouwka-vel vragen een landschappelijk plan met kavelbeplanting. De beplanting verbindt de bebouwing op het erf met het omliggende landschap. Bij voorliggend plan blijft de bestaande randbeplanting gehandhaafd en wordt met behulp van beplanting binnen het plangebied het ritme van langgerekte kavels geaccentueerd. Op het perceel wordt nieuwe beplanting aangebracht om de functies van verschillende delen van het plangebied te benadrukken. Het bestemmingsplan is voorzien als van een beplantingsplan/inrichtingsplan.

Bouwka-vel omgeven door water

Sloten zorgen vanuit ruimtelijk perspectief voor ordening en doorzicht. In het huidige plan blijven de bestaande kavel scheidende sloten ongewijzigd.

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

4.5.4. 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" (zie 4.5.3 van onderhavige toelichting). Omdat dit grotendeels dezelfde principes zijn voldoet het voorliggende plan eveneens aan de principes zoals beschreven in hoofdstuk 5 van de Nota ruimtelijke kwaliteit gemeente Lopik. Dit wordt overigens ook onderschreven door het positieve advies van de commissie ruimtelijke kwaliteit (bijlage 5). In deze Nota 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.

4.5.5. Toekomstvisie Lopik

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

Een leefbare samenleving wordt bepaald door de mensen zelf. Er wordt ruimte geboden aan ideeën en initiatieven uit de samenleving. Hierdoor ontstaan draagvlak en daadkracht voor realisering en instandhouding van veerkrachtige voorzieningen, verenigingen en vrijwilligersverbanden – de kern van elke betrokken gemeenschap. De gemeente Lopik stimuleert zelfredzaamheid, faciliteert initiatieven en navigeert binnen de kaders. De gemeente Lopik beschrijft in de toekomstvisie dat men actief keuzes wil maken om ontwikkelingen binnen en buiten de kernen van de gemeente te sturen.

De agrariërs in de gemeente Lopik beheren voor een belangrijk deel de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten (landschap, karakteristieke bebouwing). Het is daarom van belang dat agrarische bedrijven behouden blijven. Het toestaan van nevenactiviteiten biedt daarom kansen. Door slim in te spelen op veranderende omstandigheden in de landbouw ontstaat ruimte voor kleinschalig wonen, werken en recreatie. Inpassing van deze functies biedt ruimte voor kwaliteitsversterkende maatregelen in het buitengebied.

Met onderhavige planinvulling is sprake van verbrede landbouw in de vorm van zorg en kleinschalige horeca. Hiermee wordt bijgedragen aan de doelstellingen van de gemeente Lopik ten aanzien van de kwaliteit en duurzame verbreding van activiteiten in het landelijk gebied. Het plan is dan ook in lijn met de toekomstvisie Lopik.

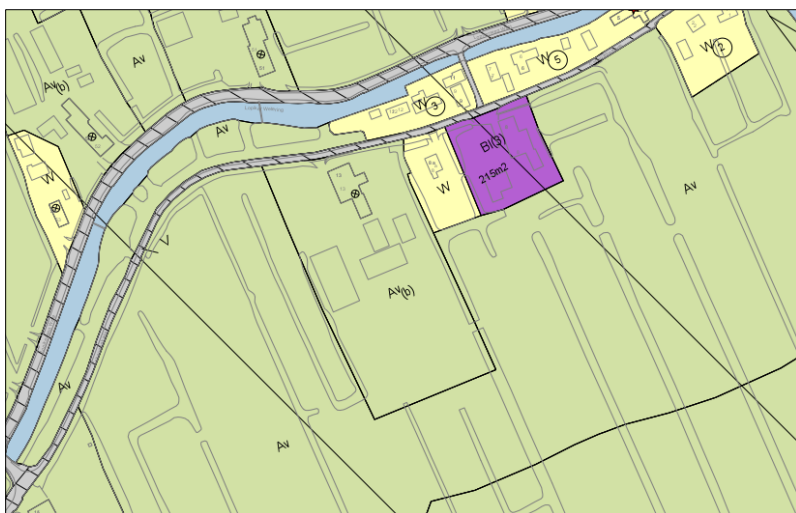
4.5.6. Landschapsontwikkelingsplan (LOP)

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 gezamenlijke 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 de gemeenten staat behoud en ontwikkeling van de streekeigen identiteit, verscheidenheid en beleving van het landschap voorop. Dit onder de voorwaarde dat een groot deel van het gebied levensvatbaar blijft voor de landbouw en met name de veeteelt. Er is echter behoefte aan het inpassen van tal van niet-agrarische ontwikkelingen. Bij het vaststellen van nieuwe ontwikkelingsrichtingen moeten de bestaande kernkwaliteiten van het landschap in al haar facetten als basis en richtinggevend kader dienen voor ruimtelijke veranderingen. Bij veranderingen binnen de linten is behoud en versterking van de beeldkwaliteit belangrijk. Uitbreiding van agrarische erven of kleinschalige bedrijven dienen gepaard te gaan met in acht neming van randvoorwaarden van beeldkwaliteit en een erfinrichtingsplan. Ook functieveranderingen van voormalige agrarische bebouwing naar andere bestemmingen dienen te voldoen aan randvoorwaarden met betrekking tot beeldkwaliteit. Met het realiseren van onderhavig initiatief blijft de bestaande lintenstructuur behouden en blijft het zicht op het open weidegebied voldoende behouden.

4.5.7. Bestemmingsplan

Bestemmingsplan Landelijk Gebied

Met onderhavig bestemmingsplan wordt het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied', dat thans voor het onderhavig perceel geldt, vervangen. Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad van Lopik op 12 juni 2007 en nadien enkele malen herzien op ondergeschikte onderdelen.



Figuur: uitsnede bestemmingsplan "Landelijk gebied" (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemmingen Agrarische doeleinden (A) met de subbestemming grondgebonden veehouderij (v). Binnen het agrarisch bouwvlak is op basis van het bestemmingsplan één woning toegestaan. Voor wat betreft bijgebouwen zijn geen nadere bepalingen opgenomen met betrekking tot het aantal en de maximale oppervlakte.

Op grond van de agrarische bedrijfsbestemming behoort een atelier/theeschenkerij alsook de verkoop van streekproducten bij wijze van medebestemming tot de mogelijkheden. De uitbreiding van het agrarische bedrijf is in strijd met het bestemmingsplan, nu dit gepaard zal gaan met overschrijding van het bestaande agrarische bouwvlak. Ook een zorgboerderij is in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Bestemmingsplan en ruimtelijke kwaliteit

Het plangebied is gelegen in het bebouwingslint tussen Lopik en Cabauw. Het plangebied en de direct omliggende bouwpercelen kennen een hoge bebouwingsdichtheid en hebben in veel gevallen formele en (agrarische) 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 'agrarisch gebied met landschappelijke openheid'. In tegenstelling tot andere delen van de gemeente is het behoudt en indien mogelijk het versterken van de landschappelijke karakteristiek, voornamelijk in de vorm van doorzichten naar het achterliggende weidelandschap, een belangrijke ruimtelijke doelstelling. Daarnaast biedt het geldende bestemmingsplan 'Landelijk gebied', via een wijzigingsbevoegdheid of vrijstelling, ook ruime ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven. Uitbreidingsmogelijkheden in zijdelingse

richting van het bestaande bouwvlak worden daarbij niet uitgesloten. De nieuwe bebouwing wordt grotendeels binnen het bestaande bouwvlak gerealiseerd en ondanks een beperkte zijdelingse uitbreiding van het bouwvlak met circa 20 meter blijft het doorzicht ruimschoots gehandhaafd. Gelijktijdig wordt een deel van het bestaande bouwvlak uitsluitend nog voor sleufsilo's bestemd waardoor hoge bebouwing hier kan worden uitgesloten. Het bouwplan komt hiermee duidelijke tegemoet aan de landschappelijke karakteristiek zoals beschreven in het bestemmingsplan en de ruimtelijke doelstelling met betrekking tot het behoudt en indien mogelijk het versterken van deze karakteristiek.

Bestemmingsplan Cabauwsekade 13

In de nieuwe situatie wordt het onderhavige plangebied bestemd voor Agrarisch (A) gebruik. Om de zorg met bijbehorende educatie-, recreatie- en horecafunctie als nevenactiviteit bij het agrarisch bedrijf mogelijk te maken is een functieaanduiding 'Zorgboerderij' opgenomen in het plan. Met deze systematiek wordt maatwerk geleverd zonder daarbij volledig af te wijken van de geldende agrarische bestemming in het bestemmingsplan Landelijk gebied. Voor de bebouwing bedoeld voor realisatie van de zorgeenheden is aanvullend een functieaanduiding 'Zorg' opgenomen in het plan.

Conform de geldende systematiek wordt een dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering (WS-WK) opgenomen ter plaatse van de beschermingszone van de regionale waterkering. Verder wordt in het bestemmingsplan een kwalitatieve verplichting opgenomen met betrekking tot het inrichtingsplan (bijlage 1 bij deze toelichting).

Ten behoeve van de uitbreiding van het agrarisch bedrijf wordt het agrarisch bouwvlak vergroot. De totale oppervlakte zal de oppervlaktemaat zoals vastgelegd in provinciaal beleid niet overschrijden.

4.6. Conclusie

Hoewel het onderhavige plan dus in strijd is met het bestemmingsplan, is de voorgenomen ontwikkeling wel in overeenstemming met het overige planologische beleid van de gemeente Lopik, de provincie Utrecht en de rijksoverheid. Met onderhavige toelichting wordt de voorgenomen ontwikkeling, welke in strijd is met het geldende bestemmingsplan, door middel van een bestemmingsplan vormgegeven.

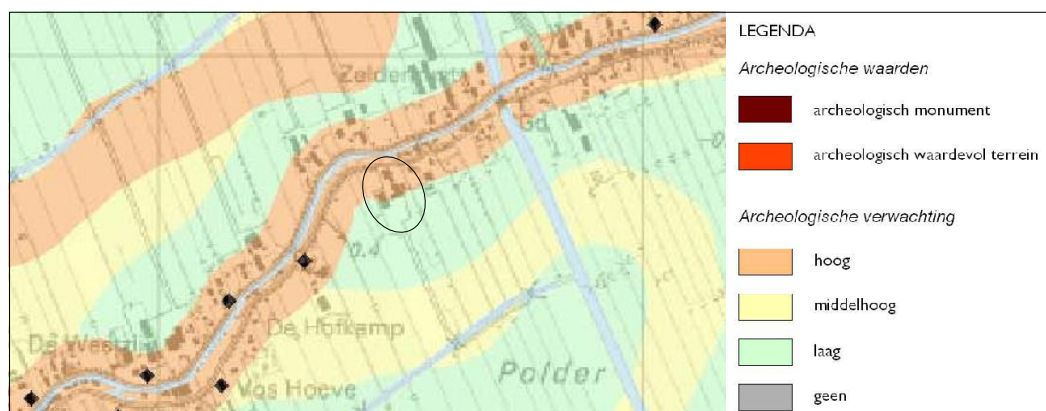
5. Archeologie en cultuurhistorische aspecten

In een ruimtelijke onderbouwing als onderhavige, dient gekeken te worden naar archeologische en cultuurhistorische aspecten welke eventueel aanwezig zijn op het betreffende perceel.

5.1. Archeologie

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ontwikkeling is het onderwerp van het Europese Verdrag van Valletta (Malta, 1992). Nederland heeft dit Verdrag ondertekend en geratificeerd. In een bestemmingsplantoelichting als onderhavige, dient vanuit dit perspectief aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten.

De gemeente Lopik heeft in 2010 een Nota archeologiebeleid vastgesteld.¹ Uit het bij deze nota behorende kaartmateriaal is af te leiden dat er op basis van eerder archeologisch onderzoek een hoge waarde is toegekend aan het noordelijke deel van het perceel. Aan het zuidelijke deel van het perceel is een lage waarde toegekend.



Figuur: uitsnede waarden- en verwachtingenkaart Nota Archeologiebeleid (Bron: gemeente Lopik)

In het kader van onderhavige ontwikkeling is daarom een archeologisch onderzoek uitgevoerd om te bepalen of er archeologische sporen in de bodem aanwezig zijn. Op basis van dit onderzoek kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van archeologisch waardevol terrein. In die zin zal dan ook geen sprake zijn van aantasting van archeologische resten als gevolg van onderhavig plan. De rapportage van het archeologisch onderzoek is bij deze toelichting gevoegd als bijlage 4.

5.2. Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Utrecht zijn een aantal cultuurhistorische elementen aangeduid. Zo is aangeduid tot welke landschapstype de gebieden behoren. Bovendien zijn op de kaart monumenten aangeduid. Op het onderhavige perceel staan overigens geen monumenten.

Ten aanzien van het onderhavige perceel is enkel het landschapstype van belang als cultuurhistorisch waardevol element. De Lopikerwaard is aangewezen als agrarisch waardevol cultuurlandschap. Ten behoeve van de landschappelijke elementen is bij de stedenbouwkundige opzet van het plan onder

¹ Vestigia. Archeologiebeleid Gemeente Lopik, d.d. 2010

andere rekening gehouden met de bestaande verkavelingsstructuur en behoud van de cultuurhistorische bebouwingselementen als de hooischuur en stallen.

Als gevolg van onderhavig plan zullen geen fysieke veranderingen worden aangebracht aan de cultuurhistorisch waardevolle lijnelementen in het landschap. Het plan vormt een bijdrage aan het vergroten van de landschappelijke kwaliteit op en rond het perceel. Het aspect cultuurhistorie vormt dan ook geen belemmering voor dit plan.

5.3. Conclusie

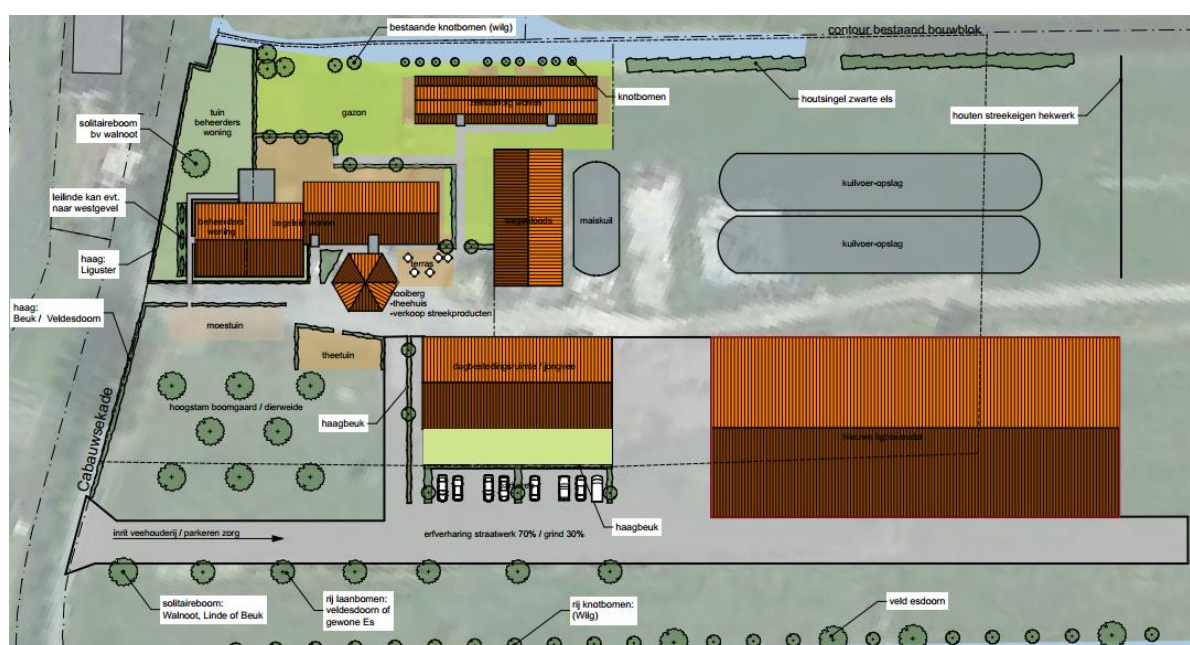
In relatie tot archeologie en cultuurhistorie zal er met betrekking tot onderhavig plan geen sprake zijn van belemmeringen die onderhavig plan in de weg staan.

6. Verkeerskundige aspecten

In onderstaande alinea's worden de gevolgen van het plan voor de verkeerskundige aspecten verkeer en parkeren kort behandeld.

6.1. Verkeer

Ontsluiting van het perceel loopt in de huidige situatie via de Cabauwsekade direct ten westen van de nieuwe beheerderswoning. Het onderhavige plan voorziet in een tweede uitrit ten behoeve van de veehouderij en het parkeren voor de zorgfunctie. De nieuwe inrit zal meer westelijk worden gesitueerd. Een tweede inrit is nodig om agrarisch verkeer te scheiden van het zorg gerelateerd verkeer. Verder is in bijzondere situaties, zoals bij dreigende besmetting door dierziekten, het agrarische deel van het bedrijf tijdelijk afgescheiden kan worden van de zorgactiviteiten. De onderstaande figuur voor situering van de tweede inrit.



Figuur: situering tweede uitrit Cabauwsekade (Bron: Verstoep Bouwkundigen)

Het plan voorziet in de realisatie van 25 (semi)zelfstandige en voor begeleid wonen bestemde zorgeenheden. Op het terrein worden tevens dagbestedingsruimten en een theeschenkerij met atelier en verkoop van streekproducten gerealiseerd vanuit het oogpunt van zorg en educatie.

Het doel van de zorgboerderij is dat de cliënten naast het wonen ook werkzaamheden kunnen verrichten op de boerderij, in de theeschenkerij en in de dagbestedingsruimten. Er zal sprake zijn van vervoer van bewoners van en naar de zorgboerderij en bezoek van derden. Omdat dit vervoer in principe zeer beperkt is als gevolg van verblijf en dagbesteding op dezelfde locatie is rekening gehouden met 20 verkeersbewegingen per dag.

Verder is er sprake van verkeer als gevolg van arriverende en vertrekkend personeel. Daarbij wordt rekening gehouden met 5 volledige banen. Omdat sprake kan zijn van parttime werkzaamheden is rekening gehouden met 20 verkeersbewegingen per dag. Volledigheidshalve wordt nog opgemerkt dat

de beheerder van de zorgboerderij op locatie woont en dat er als gevolg van deze functie geen extra verkeersbewegingen ontstaan.

Ten slotte zal er nog extra verkeer worden gegenereerd door bezoekers van de theeschenkerij en daarbij behorende incidentele leveranciersbezoeken. Omdat er sprake is van kleinschalige horeca en detailhandel als onderdeel van de zorgboerderij zal het aandeel bezoekers zeer gering zijn. Voor deze functie is rekening gehouden met een gemiddelde van circa 20 verkeersbewegingen per dag.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat als gevolg van de uitbreiding van het agrarisch bedrijf in principe geen extra verkeersbewegingen zullen worden gegenereerd. Reeds in de huidige situatie is sprake van het gangbare aantal verkeersbewegingen (circa 14 tot 18) dat hoort bij een dergelijk bedrijf.

Voor de wegenstructuur tussen Cabauw en Lopik wordt in het bestemmingsplan landelijk gebied uitgegaan van circa 1.800 verkeersbewegingen per etmaal. Met de toename van circa 60 verkeersbewegingen per etmaal zal onderhavige plan dan ook niet leiden tot een significante verandering van de verkeersbelasting op de omliggende wegenstructuur.

6.2. Parkeren

Voor wat betreft het aspect parkeren geldt, dat binnen het nieuwe agrarische bouwvlak kan worden voorzien in voldoende parkeerruimte voor het agrarische bedrijf en de zorgboerderij. Binnen het plangebied zal, tegen de oostgevel van de bestaande agrarische stal, een parkeervoorziening worden gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen zullen visueel van de openbare weg worden afgeschermd door middel van opgaande beplanting.

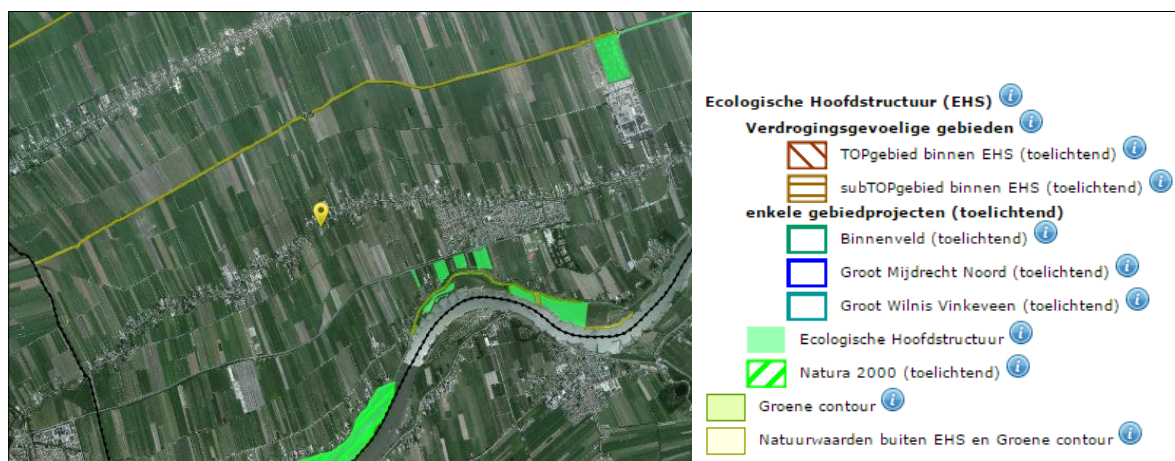
6.3. Conclusie

Vanuit het oogpunt van verkeerskundige aspecten zijn er geen omstandigheden die zich verzetten tegen het onderhavige plan.

7. Natuur

7.1. Flora en fauna

De basis voor het natuurbeleid is de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De provincie Utrecht versterkt daarbinnen de bestaande natuurgebieden en verbindt natuurgebieden door middel van ecologische verbindingzones. De provincie beschermt de EHS door middel van het 'Nee, tenzij'-principe: de provincie staat geen nieuwe functies toe, tenzij is aangetoond dat ze niet schadelijk zijn voor de natuur.



Figuur: uitsnede kaart EHS (Bron: provincie Utrecht)

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

Uit de provinciale EHS kaart blijkt dat het onderhavige perceel niet tot de Ecologische Hoofdstructuur behoort. Bovenstaande figuur toont een uitsnede van de ecologische hoofdstructuur kaart in de gemeente Lopik. Onderhavig perceel is met een gele pijl aangeduid. Wel is sprake van bestaande EHS natuur ten zuiden van het plangebied op circa 3 kilometer afstand. Een groot deel van de uiterwaarden van de Lek zijn aangewezen als EHS gebied. Een gedeelte van deze EHS zone is tevens aangeduid als Natura 2000 gebied.

In het kader van de uitbreiding van het agrarisch bedrijf is een Natuurbeschermingswetvergunning aangevraagd (bijlage 7). Blijkens de inhoud van deze aanvraag zal het agrarische bedrijf geen significante invloed hebben op de relevante natuurgebieden in de omgeving.

Binnen het plan deel waar de ontwikkelingen plaats vinden bevinden zich geen vestigingsmogelijkheden voor beschermde flora en fauna. Het huidige agrarische bouwperceel is dagelijks in gebruik voor de agrarische bedrijfsactiviteiten. De hier aanwezige bebouwing voldoet aan het Bouwbesluit (muisdichtheid e.d.). Het buitenterrein rondom de bebouwing is verhard en om die reden evenmin geschikt voor vestiging van beschermde soorten.

Binnen het deel van het plangebied waar de nieuwe stal gebouw zal worden is in de huidige situatie sprake van agrarisch grasland. Bij deze nieuwbouw zal rekening worden gehouden met het broedseizoen van weidevogels.

Geconcludeerd kan worden dat er geen aanleiding is om verder onderzoek uit te voeren ten aanzien van ecologie.

7.2. Landschappelijke inpassing

Om met de ontwikkeling van het agrarisch perceel een kwaliteitsslag te behalen is extra aandacht besteed aan de inpassing van het plan in het landschap (bijlage 1). Ter beoordeling is het plan daarom ook voorgelegd aan de adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (bijlage 5). Het nader beschouwen van de landschappelijke inpassing is ook een van de voorwaarden die de provincie stelt aan het realiseren van dergelijke initiatieven in het buitengebied. Het ten uitvoer brengen van het beplantingsplan/ inrichtingsplan is overigens als voorwaarde opgenomen in de bestemmingsplanregeling.

Het plangebied is gelegen in een gebied dat is aangeduid als 'Agrarisch gebied met landschappelijke openheid'. De nadruk voor dit gebied ligt op het waarborgen van natuurlijke kwaliteit en landschappelijk openheid. Het behoud van doorzichten speelt hierin een belangrijke rol.

In de huidige situatie is sprake van doorzichten naar het achterland aan beide zijde van het perceel. Als gevolg van het plan zal het agrarisch bouwvlak worden verbreed. Hoewel dit in principe voorkomen moet worden vormt een dergelijke beperkte uitbreiding in dit geval geen belemmering voor totstandkoming van het plan. De ruimte tussen de nieuwe bouwvlakbegrenzing en de westelijk gelegen bebouwing bedraagt na ontwikkeling ruim 130meter. Hiermee is het behoud van de doorzichten naar het achterland in voldoende mate gewaarborgd.

Naast het feit dat een geringe verbreding past binnen de beleidsuitgangspunten zorgt het plan voor een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit binnen het plangebied. Door de sloop van agrarische bijgebouwen en de nieuwbouw van een hooischuur en bijgebouw in een voor de streek typische stijl wordt de kwaliteit van het boerenerf verbeterd. Bovendien is er sprake van de aanleg van een boomgaard, moestuin en dierenweide. Door de sanering van de bestaande bebouwing en de beoogde bouw van één groot bedrijfsgebouw en de sanering van vervallen bijgebouwen krijgt het plangebied een logische en overzichtelijke indeling. De nieuwe bebouwing wordt in de lengterichting gebouwd en er wordt voldoende ruimte gehouden tot de zijdelingse sloten. Het oorspronkelijke verkavelingspatroon blijft herkenbaar en verder versterkt door de inrichtingen het gebruik van beplanting.

Dit alles in overweging genomen kan geconcludeerd worden dat dit plan voldoet aan de eisen zoals gesteld in provinciaal en gemeentelijk beleid. Het onderhavige plan voldoet qua situering, bebouwing, beplanting en ruimtelijke indeling aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening en vormt dan ook geen belemmering in het kader van landschappelijk inpassing.

8. Water

8.1. Algemeen

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is verantwoordelijk voor schoon oppervlaktewater, veilige dijken en het waterpeil in het gebied. In het kader van het vooroverleg is het plan voorgelegd aan het hoogheemraadschap (bijlage 6).

8.2. Ligging waterkering

Aan de noordzijde van het plangebied ligt een 'regionale waterkering'. Het Hoogheemraadschap is de beheerder van deze waterkering. Ruimtelijke functies mogen geen negatieve effecten hebben op de waterkering. Om deze reden zijn activiteiten op of naast de waterkering verboden, tenzij het waterschap een vergunning geeft. In het plan is daarom een beschermingszone (dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering) opgenomen voor bescherming van de regionale waterkering in het noordelijke deel van het perceel.

In principe zullen er als gevolg van het onderhavige plan geen werkzaamheden (m.u.v. aanleg van een tweede in- en uitrit) worden uitgevoerd binnen deze waterstaatswerkzone.

8.3. Plangebied en oppervlaktewater

Binnen het plangebied zal sprake zijn van watercompensatie. Daarvoor is de ligging en zijn de karakteristieken van de twee verschillende peilgebieden van belang. Het eerste peilgebied heeft een vast peil van - 1,45 meter NAP. Het tweede peilgebied (polderpeil) heeft een zomerpeil van -1,77 meter NAP en winterpeil van - 1,87 meter NAP. Er is hier sprake van een zogenaamde hoogwaterzone. Hydrologisch is het voor onderhavig plan geen probleem dat de watercompensatie buiten de hoogwaterzone wordt uitgevoerd.

Ten westen van het plangebied ligt een tertiaire watergang. Voor tertiaire watergangen geldt een beheer- en onderhoudszone van twee meter (beschermingszone watergang) gemeten vanuit de insteek van de watergang. Werkzaamheden (zoals het dempen van de watergang, maar ook het plaatsen van obstakels of bomen) binnen de beschermingszone zijn vergunningplichtig.

Het hoogheemraadschap heeft op basis van de tekeningen concludeert dat er werkzaamheden in deze zone plaatsvinden en dat daarvoor een waterwetvergunning moet worden aangevraagd. Daarbij zijn geen obstakels te verwachten die verlening van deze vergunning in de weg staan. Deze tertiaire watergang is nu namelijk met een niet meer functionerende inlaat verbonden met de Lopikewetering. Omdat de inlaat geen functie meer heeft hoeft deze niet gecompenseerd te worden.

8.4. Watercompensatie

Conform de Keur van het waterschap dient watercompensatie plaats te vinden wanneer het totale oppervlak aan verharding (gebouwen en niet waterdoorlatende verharding zoals straten en parkeervoorzieningen) met meer dan 1.000 m² toeneemt. Iedere toename boven 1.000 m² moet (tenminste 15%) gecompenseerd worden omdat dit gevolgen heeft voor het watersysteem. Er vindt namelijk bij hevige regenbuien een versnelde afvoer van hemelwater vanaf dit verhard oppervlak plaats. Het overtollige water wordt dan afgevoerd naar het watersysteem (al dan niet via een riool of voorziening) wat tot ongewenste effecten kan leiden.

Het plan zorgt voor een toename van verhard oppervlak van circa 2900 m². Met onderhavig plan wordt voorzien in verbreding van de tertiaire watergang waardoor een compensatie wordt gerealiseerd van circa 810 m². Het bestemmingsplan is op dit punt afgestemd met het waterschap.

8.5. Hemelwaterafvoer en waterkwaliteit

De nieuwe bebouwing zal door middel van een nieuw rioleringssysteem worden aangesloten op de bestaande riolering ter hoogte van de Cabauwsekade. Schoon hemelwater van daken zal worden afgekoppeld en worden geloosd op oppervlaktewater. Hemelwater afkomstig van terreinverharding op het perceel zal infiltreren in de bodem. Bij de bouw worden waar mogelijk niet uitlogende / gecoate materialen toegepast om diffuse verontreiniging van oppervlaktewater te voorkomen.

8.6. Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er ten aanzien van het aspect water geen zaken zijn die zich verzetten tegen dit bestemmingsplan.

9. Milieu

In dit hoofdstuk komen enkele milieuaspecten aan de orde, welke tevens aandacht behoeven in een ruimtelijke onderbouwing.

9.1. Bodem

Verontreiniging in de bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Het is daarom belangrijk bij dergelijke ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit in overweging te nemen. De aanvaardbaarheid van verontreiniging wordt bepaald in de Wet bodembescherming (Wbb), het Besluit bodemkwaliteit en de Woningwet.

Het onderhavige plan betreft een wijziging van een deel van de gronden met de bestemming agrarisch naar de bestemmingen agrarisch met als nevenfunctie zorg en kleinschalige horeca. In het kader van een reeds eerder doorgevoerde eigendomsoverdracht is een bodemonderzoek uitgevoerd.

De verkregen resultaten geven geen milieutechnische bezwaren ten aanzien van het huidige en toekomstig gebruik van de locatie. In bijlage 2 is de rapportage van het (verkennd) bodemonderzoek bijgevoegd.

Op basis van de verkregen onderzoeksresultaten bestaat, conform de richtlijnen van de Wet Bodembescherming, geen aanleiding tot nader onderzoek.

9.2. Geluid

9.2.1. Wegverkeerslawaaï

Bij totstandkoming van een bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï op de geluidgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder (artikel 1) en het Besluit geluidhinder (artikel 1.2).

De nieuw te realiseren zorgeenheden zijn in het kader van de Wet geluidhinder geluidgevoelige bestemmingen. De Cabauwsekade betreft een 30 km/u weg. Hierop is de normering van de Wet geluidhinder niet van toepassing. In het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing kan aanvullend hierop het volgende worden opgemerkt. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de bestaande bedrijfswoning reeds als zodanig in gebruik is en qua positionering op het perceel niet gewijzigd zal worden met dit plan.

Gelet op de huidige en de als uitvloeisel van dit bestemmingsplan te verwachten verkeersbelasting op de Cabauwsekade, in combinatie met de beperkte rijsnelheid op deze wegen behoeft geen rekening te worden gehouden met het ontstaan van een onaantvaardbaar leefklimaat als gevolg van wegverkeer op deze route.

In tegenstelling tot de Cabauwsekade is de Lopikerweg West wel relevant in het kader van geluidbelasting als gevolg van wegverkeer. De formele geluidszone behorende bij de Lopikerweg West bedraagt 200 meter. In beginsel moet dan worden aangetoond dat de geluidsbelasting op de gevel van geluidgevoelige bestemmingen niet meer dan 48 dB bedraagt.

Met artikel 36 van bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' is voorzien in een toetsingskader voor deze normbelasting. Voor de Lopikerweg West is voor begrenzing van de 50 dB (A) geluidscontour (wegvak Cabauw – Lopik) uitgegaan van een normafstand van 24 meter vanuit de wegas. De kortste afstand van Lopikerweg West (gemeten vanuit de wegas) en de perceelgrens van Cabauwsekade 13 bedraagt ten minste 36 meter. Hieruit kan worden opgemaakt dat de norm van 48 dB op de geluidgevoelige bebouwing binnen het plangebied nimmer zal worden overschreden.

Gezien het bovenstaande luidt de conclusie dat er vanuit het aspect wegverkeerslawaaï geen belemmeringen zijn voor de realisering van dit plan.

9.2.2. Industrielawaai

De geluiduitstraling vanwege bedrijfsmatige activiteiten in het plangebied kan hinder veroorzaken op hiervoor gevoelige bestemmingen. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met de geluiduitstraling van in de omgeving aanwezige (agrarische) bedrijven.

Volledigheidshalve wordt nog opgemerkt dat geen rekening hoeft te worden gehouden met lawaai als gevolg van wegverkeer afkomstig van het agrarisch bedrijf. Hoofdzakelijk omdat ter plaatse van de ontsluitende infrastructuur (Cabauwsekade) sprake is van een rijsnelheid van ten hoogste 30 kilometer per uur. Bovendien zal met de uitbreiding van het agrarisch bedrijf geen sprake zijn van een toename van het aantal maatgevende verkeersbewegingen (14 tot 18 per etmaal) als gevolg van agrarische activiteiten.

De nieuw te bouwen stal zal verder van Cabauwsekade gesitueerd worden dan waarvan in de huidige situatie sprake is. In het kader van het Activiteitenbesluit milieubeheer kan gesteld worden dat het bedrijf kan voldoen aan de standaard geluidgrenswaarden op grond van het Activiteitenbesluit.

Ten aanzien van de overige bedrijvigheid geldt verder als uitgangspunt dat woningen geen onevenredige hinder mogen ondervinden van nabijgelegen functies (dagbestedingsruimten, theeschenkerij met atelier en verkoop van streekproducten). In de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, editie 2009, worden in verband met de aanwezigheid van milieubelastende functies indicatieve afstandsnormen voorgeschreven tot milieugevoelige functies, vooral wonen.

De lintbebouwing rond het plangebied wordt gelet op de aanwezigheid van (agrarische) bedrijfslocaties gekenmerkt als gemengd gebied. Voor een dergelijke situatie kent de VNG-publicatie specifieke richtlijnen, waarbij een 3-tal categorieën worden onderscheiden. In dit geval relevant is dat de activiteiten uit categorie A zonder meer toelaatbaar zijn in gemengd gebied. De dagbestedingsruimten, de theeschenkerij met atelier en het winkeltje voor verkoop van streekproducten kunnen worden aangemerkt als een categorie A activiteiten.

Voor wat betreft de bij de zorgboerderij te realiseren functies kan op basis van de indicatieve normen gesteld worden dat vanuit de aard van de functies geen sprake zal zijn van onevenredige hinder. Op basis van de melding blijkt dat het agrarisch bedrijf kan voldoen aan de standaard geluidgrenswaarden op grond van het Activiteitenbesluit. Het aspect lawaai als gevolg van bedrijfsmatige activiteiten vormt dan ook geen belemmering voor totstandkoming van het onderhavige bestemmingsplan.

9.2.3. Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er met betrekking tot het onderhavige plan, voor wat betreft de aspecten wegverkeerslawaaï en industrielawaai geen belemmering zijn.

9.3. Geurhinder

Sinds 1 januari 2013 geldt het Activiteitenbesluit voor agrarische bedrijven. Bij een bestemmingsplanherziening als onderhavige dient rekening te worden gehouden met eventuele geurhinder die kan optreden als gevolg van veehouderijbedrijven. Voor wat betreft geurhinder wordt in het Activiteitenbesluit een normafstand van 50 meter aangehouden vanaf het dichtstbijzijnde emissiepunt tot de dichtstbijzijnde geurgevoelige objecten. Op grond van de gemeentelijke geurgebiedsvisie en geurverordening bedraagt de normafstand in dit geval 25 meter. Volledigheidshalve wordt nog opgemerkt dat de zorgenheden binnen het agrarisch bouwblok niet als te beschermen geurgevoelig objecten worden aangemerkt in relatie tot het agrarisch bedrijf binnen het plangebied.

In de nieuwe ligboxen stal zullen 195 melkkoeien worden gehouden. De bestaande stal wordt gebruikt voor het houden van circa 55 stuks jongvee. De afstand van zowel de nieuwe als de bestaande stal tot de dichtstbijzijnde woning aan de Cabauwsekade 8a bedraagt meer dan 25 meter. In feite is er zelfs sprake van een verbetering van de situatie omdat het voorste gedeelte van het perceel nu enkel zal worden aangewend voor de zorgfunctie en daarmee geen geurhinder meer kan veroorzaken als gevolg van veehouderij. Het aspect geurhinder als gevolg van de nieuw agrarische bedrijvigheid aan de Cabauwsekade 13 vormt dan ook geen belemmering voor omliggende woningen.

Volledigheidshalve wordt nog opgemerkt dat in de huidige situatie thans sprake is van een agrarisch bedrijf op dezelfde locatie. De begrenzing van het agrarisch bouwvlak ten opzichte van de woning aan de Cabauwsekade 8a veranderd met deze bestemmingsplanherziening niet.



Figuur: 25 meter zone vanuit Cabauwsekade 8a

Objecten waar gedurende de dag een of meer mensen verblijven worden in de Wet geurhinder en

veehouderij aangewezen als geurgevoelige objecten categorie I. Het gaat hierbij onder andere om woningen en zoals in dit plan ook relevant de bebouwing voor (begeleid) wonen en de dagbestedingsruimte. Buiten de bebouwde kom geldt daarbij dat de geurbelasting niet meer mag bedragen dan 8 odour units per kubieke meter lucht (artikel 3.115 Activiteitenbesluit).

Om te bepalen of de geurbelasting van omliggende bedrijvigheid op de geurgevoelige bestemmingen binnen het plangebied voldoet is het aan de norm van 8 OU_E (buiten bebouwde kom) is een V-stacks berekening uitgevoerd. Daarbij is uitgegaan van berekeningspunten (bijlage 3) op de beheerderswoning (nr.1), de bebouwing voor begeleid wonen (nr. 2), de bebouwing voor zelfstandige bewoning (nr.3) en de dagbestedingsruimte (nr.4). Deze punten zijn bepalend voor het onderhavige plan.

Uit de geuremissieberekeningen, zoals bijgevoegd onder bijlage 3, blijkt dat de geurbelasting op de maatgevende geurgevoelige objecten ver onder de norm van 8 OU_E zal liggen. De geurbelasting op de meetpunten bedraagt respectievelijk 5.1, 4.9, 5.1 en 4.2 OU_E. Verder laten de berekeningen zien dat de woning aan de Lopikerweg West 50 bepalend is voor de geurbelasting van de agrarische bedrijvigheid. Geconcludeerd kan worden dat totstandkoming van dit bestemmingsplan niet wordt gehinderd door het aspect geurhinder.

9.4. Luchtkwaliteit

Buiten de aanwezige weg zijn er in de directe omgeving van het plangebied geen activiteiten welke de kwaliteit van de buitenlucht als beschreven in de titel 5.2 en bijlage 2 van de Wet milieubeheer significant beïnvloeden. De herontwikkeling kan worden aangemerkt als een ontwikkeling in de zin van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen.

Gelet op de niet significante effecten op de verkeersbelasting ter hoogte van de Cabauwsekade zijn vanwege de onderhavige bestemmingsplanherziening geen negatieve effecten voor de lokale luchtkwaliteit te verwachten. Derhalve is het dan ook niet noodzakelijk dat er verder onderzoek wordt gedaan naar de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

9.5. Externe veiligheid

9.5.1. Algemeen

Doel van het externe veiligheidsbeleid is om de kans op overlijden van mensen in de omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen vrijkomen, binnen aanvaardbare grenzen te houden. Deze risicobenadering kent een tweetal begrippen om het risiconiveau weer te geven, het plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is een maat voor het overlijdensrisico op een bepaalde plaats. Bij het plaatsgebonden risico gaat het om de kans per jaar dat een gemiddelde persoon op een bepaalde geografische plaats in de omgeving van een transportroute of industriële risicobron overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen op deze transportroute, er van uitgaande dat die persoon onbeschermd en permanent op die plaats aanwezig is. Anders gezegd, het plaatsgebonden risico is een rekenkundig begrip. Het plaatsgebonden risico kan worden weergegeven

door een lijn op een kaart die de punten met een gelijk risico met elkaar verbindt (zogenoeten risicocontour). Dergelijke contouren zijn van belang bij de beoordeling of een risicovolle activiteit of een risicovolle bestemming op een bepaalde plaats kan worden toegelaten. Voor het plaatsgebonden risico is door de rijksoverheid voor nieuwe situaties een grenswaarde vastgesteld van 10^{-6} per jaar. Het groepsrisico drukt de kans uit per jaar dat een groep mensen van minimale omvang overlijdt als direct gevolg van één ongeval op de transportroute waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Het groepsrisico is te beschouwen als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een incident. Dit risico laat zich niet in de vorm van een risicocontour op een kaart weergeven, maar kan wel worden vertaald in een dichtheid van personen per hectare.

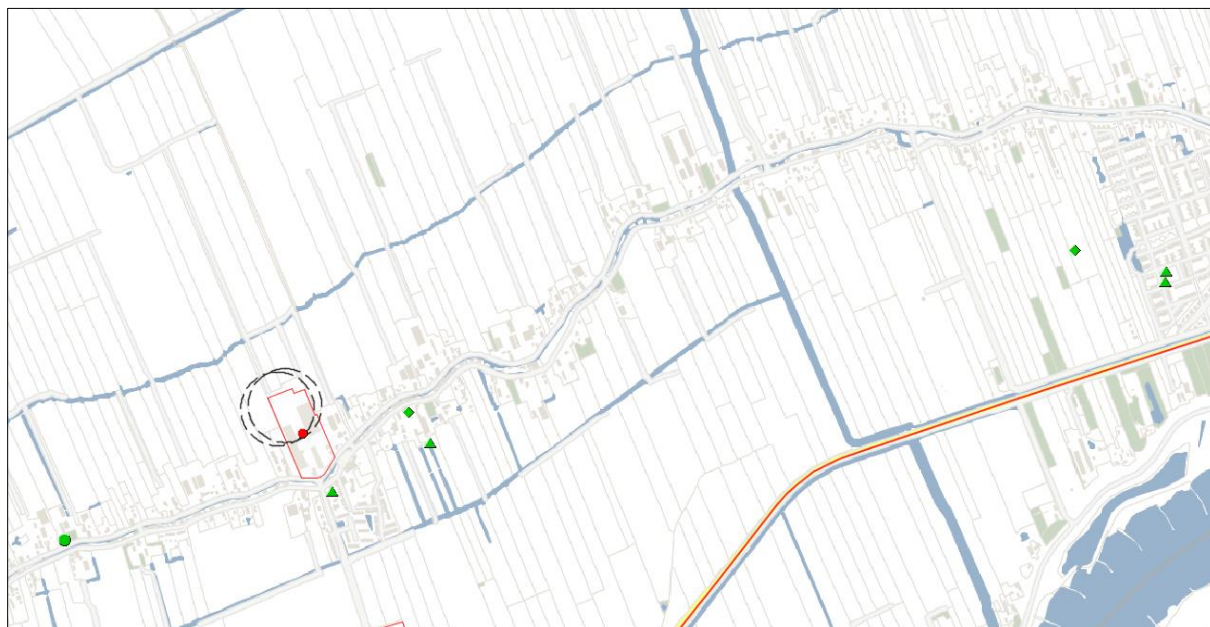
Hoe meer personen per hectare in het schadegebied van een hier bedoeld ongeval aanwezig zijn, hoe groter het aantal (potentiële) slachtoffers is. Het groepsrisico is in tegenstelling tot het plaatsgebonden risico een oriënterende waarde.

9.5.2. Risicobronnen en kabels en leidingen

Uit raadpleging van de risicokaart is gebleken dat zich in de nabijheid van de planlocatie geen risicobronnen bevinden in de vorm van de opslag van gevaarlijke stoffen. Evenmin is gebleken van in de omgeving aanwezige propaantanks. Op de risicokaart is te zien dat in de buurt van de locatie geen sprake is van risicovolle leidingen.

9.5.3. Risico voor gevaarlijk transport

De in de directe nabijheid van het plangebied aanwezig wegen zijn niet aangewezen als route voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Wel is de M.A. Reinaldaweg volgens de risicokaart als zodanig aangewezen. De afstand van deze provinciale weg tot het noordelijk van deze weg gelegen plangebied bedraagt circa 875 meter.



Figuur: uitsnede risicokaart (Bron: website risicokaart)

9.5.4. Conclusie externe veiligheid

Op grond van het bovenstaande geldt dat het aspect externe veiligheid de beoogde ontwikkeling niet in de weg staat.

9.6. Algehele conclusie milieu

Ten aanzien van milieu, zoals in dit hoofdstuk behandeld, zijn geen aspecten naar voren gekomen die onderhavige herziening belemmeren.

10. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

10.1. Algemeen

Het onderhavige plan heeft betrekking op gronden welke in eigendom zijn van de initiatiefnemer. De uitvoering komt dan ook niet ten laste van de publieke middelen. Vanuit dit oogpunt bezien wordt het plan economisch uitvoerbaar geacht.

10.2. Planschade

Een ander aspect dat in het kader van de economische uitvoerbaarheid dient te 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 dient 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, ten gevolge waarvan hij schade lijdt of zal lijden.

Plannen die zullen worden gerealiseerd door toepassing te geven aan artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening moeten worden vergeleken met het thans geldende planologische regime. Niet de feitelijke situatie is daarbij van belang, maar wat op grond van het geldende bestemmingsplan maximaal kan worden gerealiseerd. Ongeacht de vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden of dat verwezenlijking voor de hand heeft gelegen, bijvoorbeeld gezien privaatrechtelijke verhoudingen. Zo er sprake is van nadelige planologische mutatie, dan kan de daaruit mogelijk voortvloeiende schade per peildatum, in casu het moment van het in werking treden van de omgevingsvergunning, worden vastgesteld. Aansluitend moet worden beoordeeld of de schade redelijkerwijs geheel of gedeeltelijk ten laste van eventuele aanvragers om planschadevergoeding behoort te blijven.

Mede gelet op de omgeving alsook de omstandigheid dat sprake is van een legaliserend besluit terwijl geen verzoeken om handhaving bekend zijn, wordt geen rekening gehouden met een risico op het ontstaan van voor vergoeding in aanmerking komend planologisch nadeel.

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. Van belang daarbij is ook, dat sprake is van een legaliserend planologisch besluit.

10.3. Overleg met instanties

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient overleg plaats te vinden met organisaties en instanties die mogelijk een ruimtelijk belang hebben in of bij het plangebied. Het plan is voor vooroverleg c.q. ter beoordeling in een vroeg stadium voorgelegd aan de gemeente Lopik. Bovendien is het plan voorgelegd aan Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden en de commissie ruimtelijke kwaliteit.

11. Conclusie

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 onderhavige ontwikkeling.

Bijlagen

Bijlage 1 – *Landschappelijke inpassing/inrichtingsplan*

Bijlage 2 – *Verkennd bodemonderzoek*

Bijlage 3 – *Geurberekening*

Bijlage 4 – *Archeologie*

Bijlage 5 – *Advies ruimtelijke kwaliteit*

Bijlage 6 – *Memo Hoogheemraadschap*

Bijlage 7 – *Bevestiging aanvraag Natuurbeschermingswetvergunning*