

Gemeente Lopik

Bestemmingsplan “Cabauwsekade 22”

Toelichting



<i>Versiedatum</i>	: 16 april 2015
<i>Projectnummer</i>	: jc/R201404/1402f
<i>Planidentificatie</i>	: NL.IMRO.0331.01Cabauwsekd22-BP01
<i>Datum vaststelling</i>	: 1 september 2015
<i>Opdrachtgever</i>	: Verstoep Bouwkundigen
<i>Opgesteld</i>	: dhr. J.S.H. Coomans
<i>Gecontroleerd</i>	: dhr. J. Wildschut

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	3
2. Gebiedsbeschrijving	3
2.1. Algemeen	3
2.2. Directe omgeving	4
3. Ruimtelijke effecten	4
3.1 Bestaande situatie	4
3.2 Ervenconsulent	4
3.3. Planologische ontwikkeling: gebruik	5
3.4 Planologische ontwikkeling: situering	5
3.5. Planologische ontwikkeling: ontwerp	6
4. Ruimtelijk beleidskader	6
4.1. Algemeen	6
4.2. Rijksbeleid: Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte & AMvB Ruimte	6
4.3. Provinciaal beleid: Utrecht	7
4.3.1. Structuurvisie 2013 - 2028	7
4.3.2. Provinciale ruimtelijke verordening: Provincie Utrecht 2013	7
4.3.3. Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen	8
4.4. Gemeentelijk beleid	8
4.4.1. Nota LopikMEERwaard	8
4.4.2. Toekomstvisie Lopik	9
4.4.3. Bestemmingsplan	9
4.5. Conclusie	10
5. Archeologie en cultuurhistorische aspecten	10
5.1. Archeologie	10
5.2. Cultuurhistorie	11
5.3. Conclusie	12
6. Verkeerskundige aspecten	12
6.1. Verkeer	12
6.2. Parkeren	12
6.3. Conclusie	13
7. Natuur	13
8. Water	13
9. Milieu	14
9.1. Bodem	14
9.2. Geluid	14
9.2.1. Wegverkeerslawaaï	14
9.2.2. Industrielawaai	16
9.2.3. Conclusie	17
9.3. Geurhinder	17
9.4. Luchtkwaliteit	17
9.5. Veiligheid en risico's	17
9.5.1. Algemeen	17
9.5.2. Risicobronnen	18
9.5.3. Risico van gevaarlijk transport over water	18
9.5.4. Conclusie externe veiligheid	19
9.6. Algehele conclusie milieu	19
10. Economische uitvoerbaarheid	19
10.1. Algemeen	19
10.2. Planschade	19
11. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19
11.1. Overleg (met instanties)	19
11.2. Zienswijzen	19
12. Conclusie	20
Bijlagen	21

1. Inleiding

Onderhavige toelichting heeft betrekking op een voorgenomen ontwikkeling aan de Cabauwsekade 22 te Lopik. Ter plaatse is sprake van een voormalige agrarische bouwstede. Het hoofdgebouw, bestaande uit een woning met aangebouwde stal, is aangemerkt als rijksmonument. Daarnaast is op het perceel een vrijstaande stal en de nodige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig.

Om het herstel en/of behoud van de voor het gebied karakteristieke bouwstede ook voor de toekomst te kunnen garanderen, biedt het geldende bestemmingsplan de mogelijkheid het hoofdvolume te splitsen en op die wijze bij te dragen aan een financieel haalbaar plan voor herstel en onderhoud.

Realisatie van een tweede woning in de bestaande monumentale langhuisboerderij is vanwege het behoud van de karakteristieke en authentieke elementen niet gewenst en niet in het belang van het behoud van de monumentale waarde. Zo beschikt de langhuisboerderij met een bouwdatum in 1636 over goed metselwerk en een goede raamindeling voor bebouwing uit deze tijd ¹. Realisatie van een tweede woning zou onder andere van invloed zijn op de vensterindeling voor toetreding van licht. Dit vanwege de betreffende bepalingen uit het Bouwbesluit alsook ten behoeve van de realisatie van praktische en prettige leefruimten. Verder zullen inpassende wijzigingen de nodige constructieve aanpassingen vergen welke niet te verenigen zijn met het behoud van de karakteristieke en waardevolle houten constructie van de boerderij.

Om die reden wordt met onderhavig plan invulling gegeven aan realisatie van een tweede woning in de vrijstaande stal op het achtererf. Deze voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Verder is voorzien in het realiseren van een bed & breakfast.

In het kader van bovenstaande ontwikkeling heeft vooroverleg plaatsgevonden met de gemeente Lopik. Als uitvloeisel van dit vooroverleg bestaat principe overeenstemming over het bouwplan.

Op 27 maart 2014 heeft Verstoep Bouwkundigen Adromi B.V. opdracht gegeven om een bestemmingsplan op te stellen dat de voorgenomen ontwikkeling in planologische zin zal vormgeven.

De ontwikkeling vindt plaats op gronden welke thans een agrarische bestemming kennen. In aansluiting op de geldende bestemming wordt in dit bestemmingsplan aan de in de uitbreiding betrokken gronden een woonbestemming toegekend, met de mogelijkheid tot realisatie van twee afzonderlijke woningen.

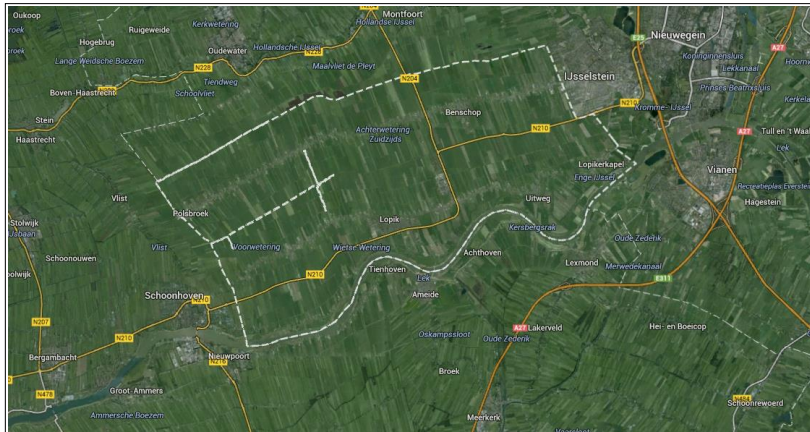
Voor het opstellen van dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de door de opdrachtgever verstrekte informatie, foto's en kadastrale ondergronden. De in deze toelichting vernoemde tekeningen, onderzoeksrapporten en overige documenten zijn als bijlage toegevoegd en kunnen als integraal onderdeel daarvan 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 hectare één van de grootste gemeenten in de provincie Utrecht. Over een lengte van ongeveer 18 kilometer wordt de gemeente Lopik aan de zuidkant begrensd door de rivier de Lek en de uiterwaarden, 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.

¹ Bron: website rijksdienst voor het cultureel erfgoed



Figuur: Gemeentegrenzen Lopik (Bron: Google Earth)

2.2. Directe omgeving

Onderhavige toelichting heeft betrekking op realisatie van een tweede woning aan de Cabauwsekade 22. In de nabijheid bevinden zich voornamelijk woningen en (agrarische) bedrijven. De percelen direct ten oosten, zuiden en westen van de agrarische bebouwing zijn in gebruik als grasland. Aan de noordzijde van het perceel bevindt zich de Cabauwsekade.

De gronden waarop het onderhavige plan van toepassing is zijn kadastraal bekend als Lopik, sectie G, nummer 1015 en 1025.

3. Ruimtelijke effecten

3.1 Bestaande situatie

In de huidige situatie is aan de Cabauwsekade 22 de nodige voormalige agrarisch bedrijfsbebouwing aanwezig. De agrarische bouwstede bestaat naast het hoofgebouw met daarin een woning en stal uit de nodige opstallen. De woning met aangebouwde stal dateert van 1636 en is van bijzondere historische betekenis. Mede om die reden is deze bebouwing aangemerkt als rijksmonument. Meer achter op het perceel bevindt zich agrarische bebouwing van later datum welke eveneens als waardevol kan worden beschouwd.

3.2 Ervenconsulent

Realisatie van een tweede woning op het perceel kan bijdragen aan het behoud van de agrarische bouwstede. De gedachte van een tweede woonruimte als kostendrager ter behoud van het monument is in lijn met het gemeentelijke beleid. Het feit dat de woonruimte niet in het monument zelf, maar in een niet-monumentaal bijgebouw wordt ondergebracht is wel in strijd met het beleid, in casu het bestemmingsplan. Het behouden en terugbrengen van ruimtelijke kwaliteit en in het bijzonder het behoud van het kenmerkende ensemble van bebouwingsvolumes op de agrarische bouwstede vormt een doorslaggevende factor bij onderhavig plan.

Ter inpassing van het plan heeft de Ervenconsulent Utrecht² advies uitgebracht over de Cabauwsekade 22. Naast een goede ruimtelijke onderbouwing is er aandacht voor de landschappelijke inpassing van nieuwe functies in bestaande gebouwen. Er wordt gekeken naar een passende beplanting en een afgewogen inbedding van het erf in de omgeving.

Zoals door de ervenconsulent wordt aangegeven, heeft de voormalige agrarische bebouwing een unieke karakteristieke opbouw, waarbij de oorspronkelijke waterstructuur intact is gebleven. De ontginningsstructuur is zeer kenmerkend voor het veenweidelandschap. Vrijwel alle bebouwing is van waardevolle betekenis. Door strategische plekken te voorzien van beplanting kan er meer luwte en

² Ervenconsulent Utrecht. *Herbestemming monumentaal boeren erf; aanvraag tweede woonbestemming Cabauwsekade 22 – Gemeente Lopik*, d.d. 22 november 2013

privacy gecreëerd worden. Hierdoor wordt de bestaande vorm van het erf geaccentueerd en komt de verhouding tussen bebouwing en beplanting beter in balans. Door de tweede oprit langs de oostzijgevel te vervangen door groen, bijvoorbeeld gras, wordt de boerderij losgekoppeld van de weg waardoor de eenheid op het erf verbeterd zal worden.



Figuur: schetsmatige weergave uitgangspunten (Bron: rapportage ervenconsulent ¹⁾)

Door de ervenconsulent wordt geconcludeerd dat de kwaliteit van het boeren erf en de bebouwing verbeterd kan worden door medewerking te verlenen aan het onderhavige plan. Daarbij dient rekening gehouden te worden met de uitgangspunten welke zijn opgenomen in bijlage 1 van het advies. Deze uitgangspunten hebben onder andere betrekking op het waarborgen van de karakteristieke kwaliteiten van het landschap, het agrarisch ensemble en het inpassen van de nieuwe functies.

3.3. Planologische ontwikkeling: gebruik

In de beoogde situatie zal het hoofgebouw (1) overeenkomstig het bestaande gebruik worden aangewend als woning. De tweede woning zal gesitueerd worden in de voormalige varkensstal (4) achter het hoofgebouw. Verder zal de te herbouwen ingestorte schuur (3) worden herbouwd. Voor de herbouw van dit bijgebouw is overigens al een omgevingsvergunning verleend. De overige bebouwing op het perceel (2, 5 en 6), met uitzondering van de aanbouw (7), blijft in de huidige vorm behouden. De aanbouw zal worden geamoveerd overeenkomstig het advies van de Ervenconsulent. Verder biedt het plan de mogelijkheid de bebouwing aan te wenden voor gebruik als bed & breakfast.



Figuur: Bestaande bebouwing perceel (Bron: rapportage Ervenconsulent ¹⁾)

3.4 Planologische ontwikkeling: situering

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Cabauwsekade. De gronden aan de overzijde van de Cabauwsekade zijn eveneens meegenomen in het onderhavige plan. Verder wordt het

perceel ten westen, oosten en zuiden begrensd door grasland. Ontsluiting van het terrein vindt plaats op de Cabauwsekade via een uitrit ten westen van het hoofdgebouw.

De situering van de bestaande bebouwing op het perceel zal niet veranderen als gevolg van onderhavige ontwikkeling. Wel is reeds een vergunning verleend voor herbouw van de ingestorte schuur (3). Met het onderhavige plan zal het gehele van oorsprong agrarische ensemble worden aangemerkt als historisch waardevol door middel van de aanduiding 'karakteristiek'.

3.5. Planologische ontwikkeling: ontwerp

Als gevolg van onderhavig plan zullen geen ingrijpende wijzigingen worden aangebracht in de reeds bestaande bebouwing. Zo is het hoofdvolume reeds aangemerkt als rijksmonument en zal realisatie van de tweede woning plaatsvinden in de bestaande voormalige varkensstal. Bij realisatie van de tweede woning zal het uiterlijk aanzien van bebouwing intact blijven. Bij de totstandkoming van het plan zijn de uitgangspunten zoals opgesomd in het advies van de Ervenconsulent betrokken in het ontwerp en de inrichting van het plangebied. Het behoud en terugbrengen van ruimtelijke kwaliteiten en in het bijzonder van het kenmerkende agrarische ensemble³ zijn daarbij leidend geweest.

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. Rijkswaardwegen;
- b. Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- c. Kustfundament;
- d. Grote rivieren;
- e. Waddenzee en waddengebied;

³ Ervenconsulent Utrecht. *Herbestemming monumentaal boeren erf; aanvraag tweede woonbestemming Cabauwsekade 22 – Gemeente Lopik*, d.d. 22 november 2013.

- 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 veenweidegebied gevoelig voor bodemdaling. Het perceel is gelegen buiten de rode contour van Lopik. Een ontwikkeling als onderhavige is enkel gewenst wanneer rekening wordt gehouden met de eigenschappen en karakteristieken van het landschap en het gebied.

Ter borging van een passende uitbreiding in het kader van het provinciale beleid is in dit plan aandacht besteed aan landschappelijke inpassing en bebouwing¹.

4.3.2. Provinciale ruimtelijke verordening: Provincie Utrecht 2013

Het college van provinciale staten van Utrecht heeft eveneens 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.

Onderhavige locatie is gelegen in gebied buiten de zogenaamde rode contouren. Het provinciale beleid is hier gericht op het tegengaan van verdere verstening door stedelijke functies. Het provinciale beleid biedt evenwel mogelijkheden om in dit gebied een nieuwe wooneenheid te realiseren in een bestaand monumentaal gebouw. Het provinciale beleid tracht met het toestaan van een dergelijke extra wooneenheid een extra stimulans te leveren voor behoud van waardevolle cultuurhistorisch relevante gebouwen en agrarische ensembles.

Het realiseren van een nieuwe wooneenheid buiten een monumentaal hoofdgebouw is in principe strijdig met het provinciale beleid zoals vastgelegd in de provinciale ruimtelijke verordening. Hoewel een extra wooneenheid wenselijk is voor behoud van het monument, zou realisatie hiervan in het bestaande hoofdgebouw afbreuk doen aan de kwaliteit van het monument. Daarnaast staat dit rijksmonument niet op zichzelf. De waarde van het monument zal juist optimaal tot zijn recht kunnen komen als het in een ensemble van een agrarische bouwstede behouden kan blijven. Het is daarom wenselijk op deze alternatieve wijze invulling te geven aan de realisatie van een tweede woning in eveneens in de voormalige agrarische bouwstede aanwezige karakteristieke bebouwing. Deze bebouwing zal qua historiciteit, ontwerp, principedetails en positionering dienstig zijn aan het totale bebouwingsensemble. Met onderhavig plan is in nauw overleg met de Ervenconsulent invulling gegeven aan realisatie van de tweede woning in de reeds bestaande, en als waardevol onderdeel van het agrarisch ensemble aan te merken voormalige varkensstal. Hiermee vindt er feitelijk geen verstedelijking van het landelijk gebied plaats en wordt toch een realisatiemogelijkheid geboden welke van essentieel belang is voor behoud van het volledige ensemble.

Het onderhavige plan zal daarmee resulteren in verhoging van de ruimtelijke kwaliteit op en rond het perceel en behoud van het bestaande agrarische ensemble. Een en ander wordt ook in de planregels geborgd. Op dit punt wordt ook verwezen naar het rapport van de ervenconsulent ¹ dat onderdeel uitmaakt van deze toelichting.

Hoewel het plan in principe strijdig is met de provinciale ruimtelijke verordening, rechtvaardigt het onderhavige plan een minder strikte toepassing welke wel in lijn zal zijn met de bescherming van de belangen die met de provinciale verordening is beoogd. Door toepassing van de realisatiemogelijkheid van een extra woning in een waardevol bijgebouw wordt op alternatieve wijze invulling gegeven aan het na te streven hoofddoel van de provinciale beleidsregel namelijk behoud en verbetering van monumentale en cultuurhistorisch relevante agrarisch bebouwing en versterking van de landschappelijke kwaliteit van het perceel.

4.3.3. Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen

De provincie Utrecht heeft een kwaliteitsgids⁴ vastgesteld waarin de kwaliteiten van verschillende Utrechtse landschappen zijn vastgelegd in afzonderlijke katernen. Voor de onderhavige locatie is het katern Groene Hart relevant ⁵. 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 in sterke mate aan bij. De bestaande landschappelijke structuur wordt door de karakteristieken van de bestaande, gedeeltelijk monumentale bouw versterkt en het plan houdt zich aan de historisch gegroeide begrenzing van het perceel. Bovendien wordt met de invulling van het plan bijgedragen aan het herstel en behoud van historisch relevante bebouwing wat de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt. Bovendien zal het gebruik van de voormalige varkensschuur als tweede woningen de ruimtelijke kwaliteit van het perceel in zijn geheel verhogen.

De beoogde ontwikkeling is daarbij in overeenstemming met paragraaf 2.3 Cultuurhistorie en landschap uit de recent verschenen provinciale handreiking "Nieuwe functies op vrijkomende bouwpercelen".

4.4. Gemeentelijk beleid

4.4.1. 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).

⁴ Provincie Utrecht. *Utrechtse Landschappen; mooi, verrassend, veelzijdig*, d.d. 2012

⁵ Provincie Utrecht. *Gebiedskatern Groene Hart*, d.d. 12-07-2011

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.

Door een tweede woning (en gebruik makende van de thans bestaande mogelijkheid tot realisatie van een bed & breakfast) worden de eigenaren in staat gesteld het bestaande agrarische ensemble waar nodig te herstellen en te behouden voor de toekomst. Bovendien draagt het plan bij aan de (economische) vitaliteit van het platteland.

Ter invulling van het ontwerpplan is door de Ervenconsulent ¹ een studie uitgevoerd naar de inpassing van het plan in de directe omgeving. Het onderhavige plan is op die wijze, mede in samenspraak met de gemeente, in lijn gebracht met de beleidsuitgangspunten zoals vastgelegd in de nota LopikMEERwaard. Er zijn dan ook geen belemmeringen die realisatie van onderhavig plan in de weg staan.

4.4.2. Toekomstvisie Lopik

Op 1 februari 2012 heeft de gemeenteraad van de gemeente Lopik de Toekomstvisie Lopik 2030 ⁶ 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 kleinschalige bedrijvigheid en behoud van de landschappelijke kernkwaliteiten.

De gemeente Lopik streeft naar behoud van karakteristieke bebouwing waarbij nieuwe functies kansen bieden voor financiële draagkracht om dit te bekostigen. Ook een woonfunctie voor behoud van karakteristieke bebouwing wordt aangeduid als mogelijke optie. 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 staat daarbij voorop.

Het onderhavig plan is niet strijdig met de in deze toekomstvisie beschreven aspecten, maar draagt bij aan het realiseren van de betrokken beleidsdoelen.

4.4.3. Bestemmingsplan

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

In dit bestemmingsplan zijn aan de locatie de bestemmingen woondoeleinden en agrarische doeleinden toegekend. Bovendien is het hoofdgebouw aangeduid als rijksmonument.

Op de gronden bestemd voor woondoeleinden mag uitsluitend een woning met bijgebouwen worden gebouwd (totaal 650 m³ en bouwwerken geen gebouwen zijnde (maximaal 3m hoog)). Gronden met de bestemming Agrarische doeleinden zijn bestemd voor grondgebonden veehouderij. Onderstaand is een uitsnede van het bestemmingsplan Landelijk Gebied afgedrukt.

⁶ Gemeente Lopik. Toekomstvisie gemeente Lopik 2030; Ondernemend in de Lopikerwaard, d.d. november 2010



Figuur: uitsnede bestemmingsplan (Bron: Gemeente Lopik)

4.5. Conclusie

Alhoewel het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan Landelijk Gebied, is de voorgenomen ontwikkeling wel in overeenstemming met het overige planologische beleid van de gemeente Lopik en andere overheden. Met onderhavige bestemmingsplanherziening wordt de voorgenomen ontwikkeling, welke in strijd is met het geldende bestemmingsplan, vormgegeven. Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van een tweede woning mogelijk gemaakt. Bovendien wordt het gebruik van bebouwing als bed & breakfast als zodanig vastgelegd.

5. Archeologie en cultuurhistorische aspecten

Bij een toelichting 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.

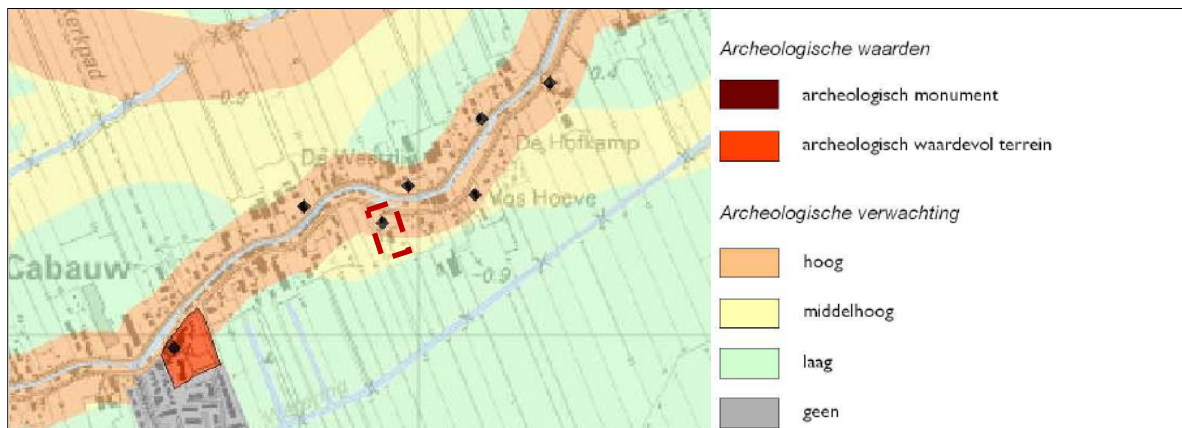
De gemeente Lopik heeft in 2010 een Nota archeologiebeleid vastgesteld.⁷ Uit het bij deze nota behorende kaartmateriaal is af te leiden dat er geen eerder archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden waardoor geen daadwerkelijke archeologische waarde is toegekend aan het perceel. Wel wordt rekening gehouden met een verwachtingswaarde.



Figuur: archeologische inventarisatiekaart gemeente Lopik (Bron: nota archeologiebeleid)

⁷

Vestigia. Archeologiebeleid Gemeente Lopik, d.d. 2010



Figuur: archeologische verwachtingswaarden gemeente Lopik (Bron: nota archeologiebeleid)

Uit de bovenstaande kaartuitsneden is af te lezen dat het plangebied een gebied betreft met een hoge kans op archeologische sporen. In de directe omgeving is geen sprake van specifiek beschermde archeologisch waardevolle terreinen of vindplaatsen.

Omdat onderhavig plan in hoofdzaak een functiewijziging van de bestaande bebouwing betreft is voor onderhavige ontwikkeling geen archeologisch onderzoek noodzakelijk. Desalniettemin zijn in de context van het bestemmingsplan de mogelijk aanwezige archeologische waarden beschermd door het opnemen van archeologische dubbelbestemmingen.

In lijn met de Nota Archeologiebeleid van de gemeente Lopik is in het onderhavige bestemmingsplan een onderzoeksverplichting opgenomen voor bouwplannen waarbij het plangebied groter is dan 200 m² en de diepte van bodemingrepen meer dan 50 cm onder maaiveld zullen bedragen. Voor het zuidelijke deel van het terrein is een onderzoeksverplichting opgenomen indien een plangebied groter is dan 2.500 m² en de diepte van bodemingrepen meer dan 100 cm onder maaiveld bedragen.

De conclusie van dit onderzoek is dat met onderhavig bouwplan geen archeologische waarden zullen worden aangetast en dat de eventueel aanwezige archeologische waarden beschermd worden door de in het plan opgenomen dubbelbestemmingen.

5.2. Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Utrecht zijn een aantal cultuurhistorische elementen aangeduid. Ten aanzien van het onderhavige perceel is het landschapstype van belang als cultuurhistorisch waardevol element.

De Lopikerwaard is aangewezen als agrarische waardevol cultuurlandschap. In het plan is rekening gehouden met het behoud en de versterking van de karakteristieken van het gebied. In het kader van onderhavig plan is door de ervenconsulent een rapportage opgesteld waarin uiteen wordt gezet op welke wijze de onderhavige ontwikkeling kan bijdragen aan een kwaliteitsverbetering voor het gebied. Naast het feit dat het plan zorgt voor behoud van de cultuurhistorische waarde door herstel en behoud van het volledig agrarische ensemble, vindt er geen verandering plaats van de verkaveling of schakering op het perceel. Ook zullen de lijnvormige elementen als de Cabauwsekade en de Lopikerwetering niet worden aangetast.

De boerderij op het perceel is zoals aangegeven aangewezen als rijksmonument. De overige bebouwing binnen het agrarische ensemble kent geen aanduiding als rijks- of gemeentelijk monument. Met onderhavig bestemmingsplan zal het gehele perceel worden aangewezen als 'karakteristiek' ter borging van landschappelijke waarde van het ensemble van de bebouwing.

Als gevolg van onderhavig plan zullen geen fysieke veranderingen worden aangebracht aan de cultuurhistorisch waardevolle elementen op het perceel. Het plan vormt een bijdrage aan het vergroten

van de landschappelijke kwaliteit op en rond het perceel door herstel en behoud van het historische ensemble. 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 uiteengezet.

6.1. Verkeer

De ontsluiting van het perceel loopt in de huidige situatie via Cabauwsekade. Hier zal bij realisatie van een tweede woning en een bed & breakfast geen verandering in komen. Het onderhavige plan zal niet leiden tot een significante verandering van de te verwachten verkeersbelasting op de omliggende wegenstructuur.

Ten opzichte van de huidige situatie zal de nieuwe functie (bed & breakfast) slechts een beperkt aantal extra verkeersbewegingen genereren. De voorgenomen realisatie zal leiden tot circa 18 extra verkeersbewegingen per dag.

Het plan voorziet in realisatie van 6 kamers. De faciliteiten zijn ingericht voor maximaal twee personen per kamer. Voor wat betreft de gebruikers van de kamers/appartementen wordt ervan uitgegaan dat gebruik wordt gemaakt van eigen vervoer. Gezien de kwaliteiten van het gebied en de doelgroep van de bed & breakfast zal het veelal gaan om gasten die het gebied per fiets of te voet verkennen of gasten die het verblijf gebruiken om te overnachten na een dagje uit. Er zullen hoofdzakelijk tijdens het in- en uitchecken verkeersbewegingen ontstaan door vertrekkende en arriverende gasten. Dit veroorzaakt ongeveer 12 verkeersbewegingen per dag. Daarbij is ook nog rekening gehouden met 50% extra verkeersbewegingen als gevolg van verplaatsing tijdens het verblijf. De verblijfsfunctie zal naast de gebruikers geen ander verkeer genereren, bijvoorbeeld in de vorm van toeleveranciers en dienstverleners zoals catering of wasserijservice. Dit vindt allemaal plaats in eigen beheer en vormt geen extra verkeersbelasting bovenop het aantal reguliere verkeersbewegingen.

Voor wat betreft de nieuwe woning wordt rekening gehouden met maximaal 6 verkeersbewegingen per dag.

Gelet op een en ander zal de verblijfsfunctie leiden tot een toename met circa 24 verkeersbewegingen per dag in de vorm van licht verkeer (personenwagens). Deze verkeerstoename is niet zodanig dat hiervan een onevenredige toename van verkeershinder of –overlast moet worden gevreesd. De reeds aanwezige infrastructuur is daarbij voldoende om deze verkeersstroom te verwerken.

6.2. Parkeren

Voor gebruikers van de verblijfsruimten zal in de regel sprake zijn van gezamenlijk vervoer van en naar de bed & breakfast. Daarbij is rekening gehouden met het feit dat het enkel tweepersoonkamers betreft. De maximale parkeerdruk op basis van het aantal kamers bedraagt 6 personenwagens.

Voor beide woningen op het perceel is sprake van 2 parkeerplaatsen per woning. In totaal biedt het perceel daarom ruimte voor 10 parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen zijn gelegen op eigen terrein. Bovendien zijn de parkeerplaatsen afgeschermd van de omgeving.

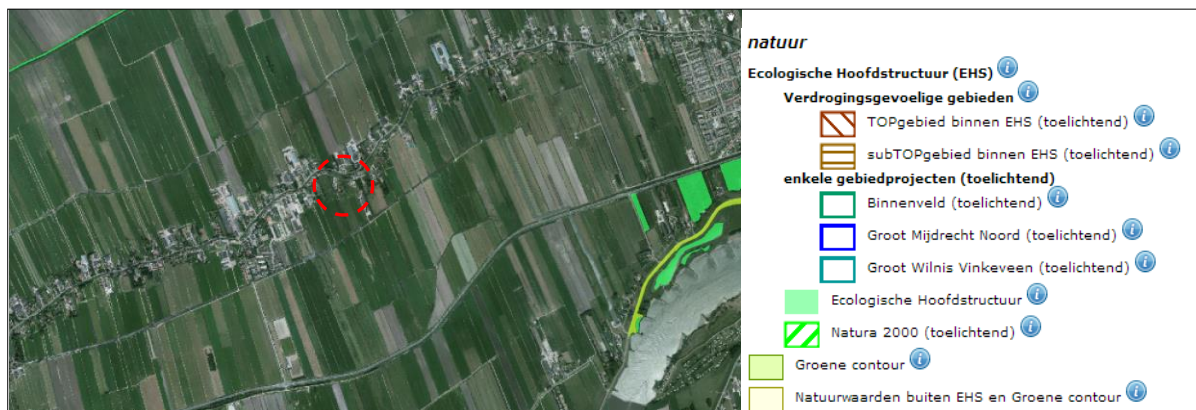
Uitvoering van het plan voorziet in ruime mate in parkeergelegenheid. Derhalve kan ook ten aanzien van het aspect parkeervoorzieningen gezegd worden dat onderhavig bouwplan uitvoerbaar is.

6.3. Conclusie

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

7. Natuur

De basis voor het natuurbeleid is de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De provincie Utrecht versterkt daarin 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: Ecologische hoofdstructuur (Bron: EHS kaart 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.

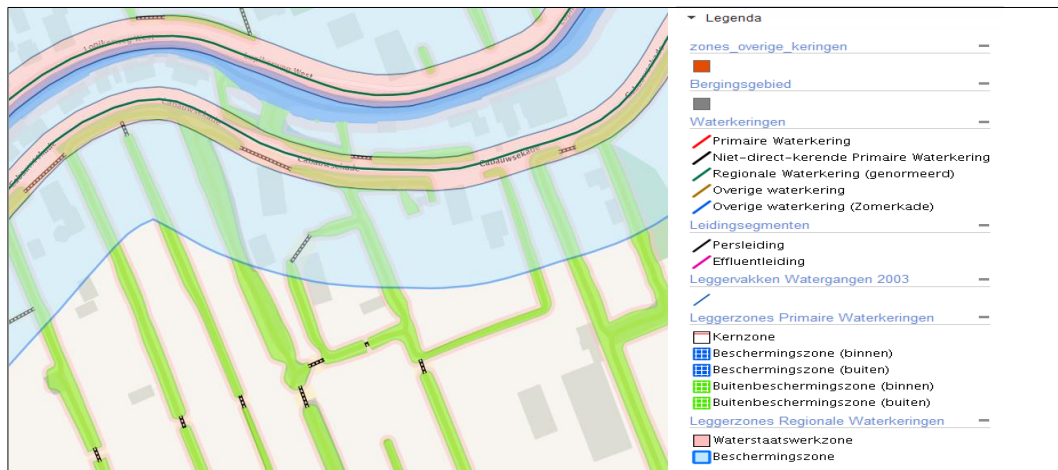
Uit de provinciale EHS kaart blijkt dat het onderhavige perceel niet tot de ecologische hoofdstructuur behoort. Bovenstaande figuur toont een uitsnede van de ecologische hoofdstructuur kaart in de gemeente Lopik. Onderhavig perceel is indicatief rood omlijnd en gelegen op een afstand van circa 1.650 meter van de EHS.

In de beoogde situatie zal de voormalige varkensstal worden aangewend als tweede woonhuis en zal de stal (reeds vergund) herbouwd worden. Ook de overige bouwwerken en gebouwen worden in stand gehouden. Op het perceel is dus reeds sprake van verhard oppervlak en bebouwing en het perceel wordt dagelijks gebruikt. Er bevinden zich op het perceel dan ook geen vestigingsmogelijkheden voor beschermde flora en fauna. Ook kan de locatie volgens de provinciale visie niet dienen als foerageergebied.

De transformatie van de voormalige varkensstal continueert deze situatie, waardoor er geen sprake is van nadelige gevolgen voor enige natuuraspecten voortvloeiend uit de Flora- en Faunawet. Hierdoor kan gezegd worden dat een nader onderzoek op grond van flora en fauna niet noodzakelijk is.

8. Water

Het waterschap De Stichtse Rijnlanden is verantwoordelijk voor schoon oppervlaktewater, veilige dijken en het waterpeil in het gebied. In de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de digitale kaart van het waterschap weergegeven.



Figuur: beheerzones Hoogheemraadschap (Bron: informatiesysteem HDSR Data deler)

Ondanks de ligging van een deel van het plangebied binnen de beschermingszone zijn er geen belemmeringen met betrekking tot onderhavig plan. Als gevolg van onderhavig plan zullen tenslotte geen wijzigingen optreden met betrekking tot bebouwing.

Bovendien zal het plan geen wijzigingen met betrekking tot de aanwezigheid van verharding als gevolg hebben. Mochten er onverhoopt toch veranderingen worden doorgevoerd met betrekking tot de terreinverharding dan zal de compensatiegrens vanaf 1.000 m², welke het waterschap de Stichtse Rijnlanden hanteert voor locaties in landelijk gebied, niet worden overschreden.

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 bestemmingsplantoelichting.

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.

Voor de betrokken locatie is een verkennend bodemonderzoek⁸ uitgevoerd. De verkregen resultaten geven geen milieutechnische bezwaren ten aanzien van het huidige en toekomstige gebruik van de locatie. 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 geluidgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder (artikel 1) en het Besluit geluidhinder (artikel 1.2). De nieuwe woning in de voormalige varkensstal betreft evenals de bestaande woning een geluidgevoelig object.

⁸ Linge Milieu. Verkennend Bodemonderzoek Cabauwsekade 22 Lopik, d.d. 11 december 2012

De beoogde bestemming van een recreatieve verblijfsaccommodatie (bed & breakfast) betreft geen geluidsgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder. De bestaande woning is bovendien reeds als zodanig in gebruik en zal niet gewijzigd worden met dit plan. Op basis van de Wet geluidhinder geldt derhalve geen verplichting tot het uitvoeren van een akoestisch onderzoek voor de bestaande woning en de functie van bebouwing als bed & breakfast. Van belang is enkel de geluidbelasting op de toekomstige woning.

De ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaai op de gevel van een woning mag in beginsel maximaal 48 dB bedragen. De formele geluidszone behorende bij de Lopikerweg West bedraagt 200 meter. In beginsel moet dan worden aangetoond dat de geluidsbelasting op de gevel van de nieuwe woning niet meer dan 48 dB bedraagt.

Om te bepalen of sprake is van aanvaardbare geluidsbelasting is de ligging van de woning op het perceel van belang. In onderstaande afbeelding is deze ligging inzichtelijk gemaakt.



Figuur: ligging nieuwe woning t.o.v. de Lopikerweg West (Bron: website risicokaart)

Bepalend voor de daadwerkelijke geluidbelasting op de gevel is onder andere de afstand van de nieuwe woning tot de weg. Deze afstand bedraagt 78 meter en is vele malen groter dan in geval van de meeste andere woningen direct aan deze weg. Als indicatie of er een akoestisch onderzoek nodig is om na te gaan of de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai de hiervoor geldende normen niet overschrijdt, is gebruik gemaakt van een eerder uitgevoerd akoestisch onderzoek⁹ voor een nieuwbouwwoning verderop, aan de Cabauwsekade 75. Het wegdek op beide locaties is hetzelfde.

Hierbij dient rekening te worden gehouden dat sprake is van 2 verschillende wegvakken. Immers tussen beide locaties bevindt zich de Nicolaas van Katsweg als ontsluiting voor verkeer van en naar de provincialeweg. Naar verwachting is de verkeersbelasting op de Lopikerweg West lager ter hoogte van de Cabauwsekade 22 dan ter hoogte van de Cabauwsekade 75. Dit omdat verkeersaantrekkende functies ten westen van de Cabauwsekade gebruik zullen maken van de Nicolaas van Katsweg, terwijl verkeer ten oosten via de kom van Lopik zal rijden. Vanwege minder goede aansluiting aan Schoonhovense zijde is dit niet het geval voor de Cabauwsekade 75. Kortom zal het verkeer van en naar de Provincialeweg voorbij deze woning rijden via de Nicolaas van Katsweg.

⁹ Akoestisch onderzoek Wet geluidhinder nieuwbouw woning te Lopik. Te raadplegen via: http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0331.04cabauwsekade75-BP01/b_NL.IMRO.0331.04cabauwsekade75-BP01_TbNL.IMRO..efinitief.pdf

Dit blijkt ook uit uitgevoerde tellingen¹⁰. Uit de verkeerstelling d.d. 24-1-2015 tot 1-2-2015 op de Lopikerweg West ter hoogte van nummer 60 blijkt dat er in één week 8.598 verkeersbewegingen plaats vinden oftewel 1.228 per etmaal. Het akoestische rapport voor de Cabauwsekade 75 is gebaseerd op metingen uit 2010 waarbij bleek van 25.961 verkeersbewegingen per week, dus 3.709 per etmaal.

In het geldende bestemmingsplan “Landelijk gebied” zijn bij de vaststelling de geluidscontouren wegverkeerslawaaï aangegeven (tabel 9.1 van de toelichting). Daarbij is op basis van de toen beschikbare gegevens de verkeersintensiteit tot en 2016 doorberekend. Dit is ook gedaan voor de Lopikerweg West tussen Cabauw en Lopik. De verwachting was dat er per etmaal 1.800 verkeersbewegingen zouden plaatsvinden op dit deel van de Lopikerweg West in 2016. Op basis van deze berekening is bepaald dat indien een afstand van 24 meter ten opzichte van de as van de weg wordt aangehouden een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

De afstand van de woning Cabauwsekade 75 tot aan de Lopikerweg West bedraagt circa 40 meter. De maximale geluidsbelasting als gevolg van het verkeer over de Lopikerweg op deze woning bedraagt 42 dB. De afstand van de woning Cabauwsekade 22 tot aan de Lopikerweg West bedraagt circa 78 meter. Kortom is niet alleen de afstand groter, ook is sprake van een lagere verkeersbelasting.

Bovendien zal sprake zijn van afschermende werking van de tussengelegen bebouwing. Zowel bestaande bebouwing op het perceel als die tussen de Lopikerweg en de Cabauwsekade. Daarbij zal de bestaande varkensstal worden verbouwd volgens de thans gangbare normen van isolatie, beglazing, enz. Ook op deze wijze zal een aanvaardbaar binnen niveau worden bereikt.

Ook relevant is nog het feit dat de Lopikerweg West zich vanwege het bochtige karakter en de smalle wegprofilering niet leent voor het behalen van een gemiddelde snelheid die gelijk is aan de maximum snelheid. In het betrokken akoestische onderzoek is echter wel uitgegaan van de maximum snelheid. Als zelfs in deze worst case benadering blijkt, dat de geluidbelasting ver onder de maximaal toegelaten geluidnormen blijft, is dat zeker het geval in de praktijk.

Rekening houdende met de reeds voor deze weg uitgevoerde akoestische berekeningen in het verleden, de ligging van de nieuwe woning op ruime afstand van de weg, de afschermende werking van aangrenzende bebouwing, het bochtige karakter en het smalle wegprofiel van de Lopikerweg, de beoogde staat van de nieuwe woning en de bekende telgegevens kan geconcludeerd worden dat een nadere onderzoek naar de geluidbelasting op de gevel van de nieuwe woning niet noodzakelijk is.

Gezien het bovenstaande luidt de conclusie dan ook dat zonder kwantitatief onderzoek kan worden geconcludeerd dat er vanuit het aspect wegverkeerslawaaï geen belemmeringen zijn voor de realisering van dit plan.

9.2.2. Industrielawaai

Eén van de hinderaspecten die kan worden veroorzaakt door bedrijvigheid is Industrielawaai. Situaties waarbij geluidgevoelige functies en bedrijvigheid in de directe omgeving samenkomen, moeten worden beoordeeld.

Het nieuwe bestemmingsplan ziet toe op de realisatiemogelijkheid van een tweede woning en een bed & breakfast functie. Realisatie van de geluidgevoelige woonfunctie in de voormalige varkensstal vindt plaats op gronden die reeds voor wonen bestemd zijn. De dichtstbij gelegen bedrijvigheid, welke eventueel belemmerd zou kunnen worden door de nieuwe woning, betreft een agrarisch bedrijf ten zuidoosten van de nieuwe woning. De afstand van de gevel van de nieuwe woning tot de grens van het zuidoostelijk gelegen agrarisch bouwvlak bedraagt 85 meter.

¹⁰ Zie de verkeerstellingen welke als bijlage 3 bij deze toelichting zijn gevoegd.

In het kader van bedrijvigheid en milieuzonering wordt voor agrarische bedrijven, afhankelijk van de omvang en het type vee, een richtafstand van maximaal 50 meter gehanteerd. De nieuwe woning vormt dus geen belemmering voor de agrarische activiteiten binnen die agrarisch bouwvlak. Ten aanzien van de overige omliggende agrarische bedrijven kan gesteld worden dat reeds op kortere afstand geluidgevoelige bestemming gerealiseerd zijn en derhalve geen beperkende werking uitgaan van de nieuwe woning aan Cabauwsekade 22.

Het aspect industrielawaai vormt dan ook geen belemmering bij totstandkoming van het onderhavige plan.

9.2.3. Conclusie

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

9.3. Geurhinder

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 om woningen, maar het kan ook gaan om een bed & breakfast. Buiten bebouwde kom geldt daarbij dat de geurbelasting niet meer mag bedragen dan 8 odour units per kubieke meter lucht (artikel 3.115 Activiteitenbesluit).

Artikel 3.117 van het Activiteitenbesluit heeft betrekking op dieren waarvoor geen geuremissiefactor is aangeduid. De minimale afstand bedraagt daarbij 50 meter voor objecten buiten de bebouwde kom. Op grond van artikel 3.118 Activiteitenbesluit blijft de mogelijkheid in stand van gemeentelijk geurbeleid. Door de gemeente Lopik is geurbeleid vastgesteld waarin voor geurhinder aansluiting is gezocht bij de regeling welke in het Besluit landbouw was opgenomen. Dit ook omdat veel bedrijven binnen de gemeente onder het Besluit landbouw vielen. Meer bepaald is in dit beleid vastgelegd dat de aan te houden afstanden van 100 meter tot de bebouwde kom en 50 meter tot woningen in het buitengebied mag worden gehalveerd voor bedrijven met minder dan 200 stuks melkrundvee (en 140 stuks jongvee) en/of 50 overige dieren.

De afstand van de nieuwe woning tot de omliggende agrarische bedrijven (grondgebonden veehouderij) bedraagt meer dan 50 meter. Er kan dan ook geconcludeerd worden dat het aspect geurhinder geen belemmering vormt voor de totstandkoming van onderhavige bestemmingsplan.

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 functiewijziging van de bestaande bebouwing kan worden aangemerkt als een ontwikkeling in de zin van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen. Het Besluit gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit is niet van toepassing op de betrokken ontwikkeling.

Gelet op de niet significante effecten op de verkeersbelasting 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. Veiligheid en risico's

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

Uit raadpleging van de risicokaart is gebleken dat zich in de nabijheid van de planlocatie geen risicobronnen bevinden. Over de N210, op een afstand van 920 meter van het plangebied, worden incidenteel gevaarlijke stoffen vervoerd. De route is evenwel geen vastgestelde transportroute in de zin van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Vanwege de beperkte omvang van het transport van gevaarlijke stoffen over deze weg, geldt geen significant extern veiligheidsrisico.

In de nabijheid is geen sprake van andere relevante risicobronnen, zoals andere wegen, hogedruk gasleidingen of propaangastanks. Van dit aspect ondervindt het bestemmingsplan dus geen belemmeringen.



Figuur: risicokaart omgeving plangebied (Bron: Website Risicokaart)

9.5.3. Risico van gevaarlijk transport over water

Voor onderhavig plan is de risicokaart en de 'Risicoatlas voor vervoer gevaarlijke stoffen over water' van Rijkswaterstaat geraadpleegd. Hieruit volgt dat er voor onderhavige bestemmingsplanherziening geen rekening gehouden hoeft te worden met een plaatsgebonden risicocontour.

9.5.4. Conclusie externe veiligheid

Het pompstation voldoet aan de wettelijk geldende afstandseisen. 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 bestemmingsplanherziening belemmeren.

10. Economische uitvoerbaarheid

10.1. Algemeen

De bestemmingsplanherziening is van toepassing op gronden 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 het bestemmingsplan, worden vastgesteld. Aansluitend moet worden beoordeeld of de schade redelijkerwijs geheel of gedeeltelijk ten laste van eventuele aanvragers om planschadevergoeding behoort te blijven.

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

11. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

11.1. 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 mede tot stand gekomen op basis van overleg met de Ervenconsulent.

Het bestemmingsplan heeft vanaf 5 november 2014 als voorontwerp ter inzage gelegen. Onder bijlage 4 is de nota van beantwoording inspraak- en overlegreacties opgenomen.

11.2. Zienswijzen

Het bestemmingsplan heeft als ontwerp ter inzage gelegen van <..> tot en met <..>. Er zijn <geen> zienswijzen ingediend.

12. 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 bestemmingsplanherziening.

Bijlagen

Bijlage 1 - Ervenconsulent Utrecht. *Herbestemming monumentaal boeren erf; aanvraag tweede woonbestemming Cabauwsekade 22 – Gemeente Lopik*, d.d. 22 november 2013.

Bijlage 2 - Linge Milieu. *Verkennd Bodemonderzoek Cabauwsekade 22 Lopik*, d.d. 11 december 2012

Bijlage 3 – Verkeerstellingen

Bijlage 4 - Gemeente Lopik. *Nota van beantwoording inspraak- en vooroverlegreacties. “Bestemmingsplan Cabauwsekade 22”*, d.d. 7 april 2015