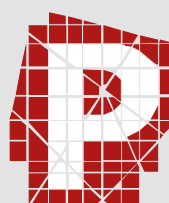


Bestemmingsplan

Dorp 229

Gemeente Lopik



Plannen-makers
experts in ruimtelijke ordening, stedenbouw en landschap

Planstatus: ontwerp

Datum: 9 september 2015

Contactpersoon Plannen-makers: Dhr. C. Vaartjes

Kenmerk Plannen-makers: PM14036

Opdrachtgever: Bouwkundig Buro Van der Ham B.V.



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



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doelstelling	4
1.2	Leeswijzer	4
2	Het plan	5
2.1	Ligging van het plangebied	5
2.2	Beschrijving plan	6
3	Beleidsmatige onderbouwing	8
3.1	Rijksbeleid	8
3.2	Provinciaal beleid	8
3.3	Gemeentelijk beleid	11
4	Milieutechnische uitvoerbaarheid	15
4.1	Bedrijven en milieuzonering	15
4.2	Geluidhinder	15
4.3	Flora en Fauna	15
4.4	Bodem	15
4.5	Luchtkwaliteit	16
4.6	Externe Veiligheid	16
4.7	Archeologie	18
4.8	Waterhuishouding	20
4.9	Verkeer en Parkeren	22
5	Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid	23
5.1	Economische uitvoerbaarheid	23
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23



1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

De aanleiding voor dit bestemmingsplan is tweeledig. Het toegestaan bebouwingsoppervlak voor de locatie is bij de 2^e herziening van het bestemmingsplan Landelijk Gebied niet goed overgenomen van het origineel vastgestelde bestemmingsplan. Het toegestaan bebouwingsoppervlak is per abuis van 800 m² naar 700 m² verkleind. Dit is een ongewenste aanpassing en wordt middels dit bestemmingsplan gecorrigeerd.

De tweede aanleiding is dat een aantal vierkante meters van het bebouwingsoppervlakte van het belendende perceel op nr. 227 niet gebruikt wordt. In overleg tussen gemeente, en de grondeigenaren van 229 en 227 is besloten om het resterende bebouwingsoppervlak van 143 m² mee te nemen in voorliggend bestemmingsplan voor Dorp 229.

Het voorliggende bestemmingsplan gaat derhalve om het verruimen van het bebouwingsoppervlak. Voor een deel een correctie en voor een deel een uitbreiding. Omdat voorliggend plan een beperkte aanpassing inhoud met zeer beperkte effecten voor de omgeving is afgesproken dat dit bestemmingsplan enkel ingaat op de aspecten die raakvlak hebben met de oppervlakteverruiming.

1.2 Leeswijzer

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



2 Het plan

2.1 Ligging van het plangebied

Het plan is gelegen aan 'Dorp 229'. Deze weg is de westelijke ontsluiting van de kern Benschop. Aan weerszijden van het plan zijn woningen en agrarische bebouwing. Aan de zuidzijde liggen weilanden. Aan de noordzijde ligt de weg Dorp met de Benschopse Wetering.



Ligging plangebied in rood ovaal (bron: google maps)



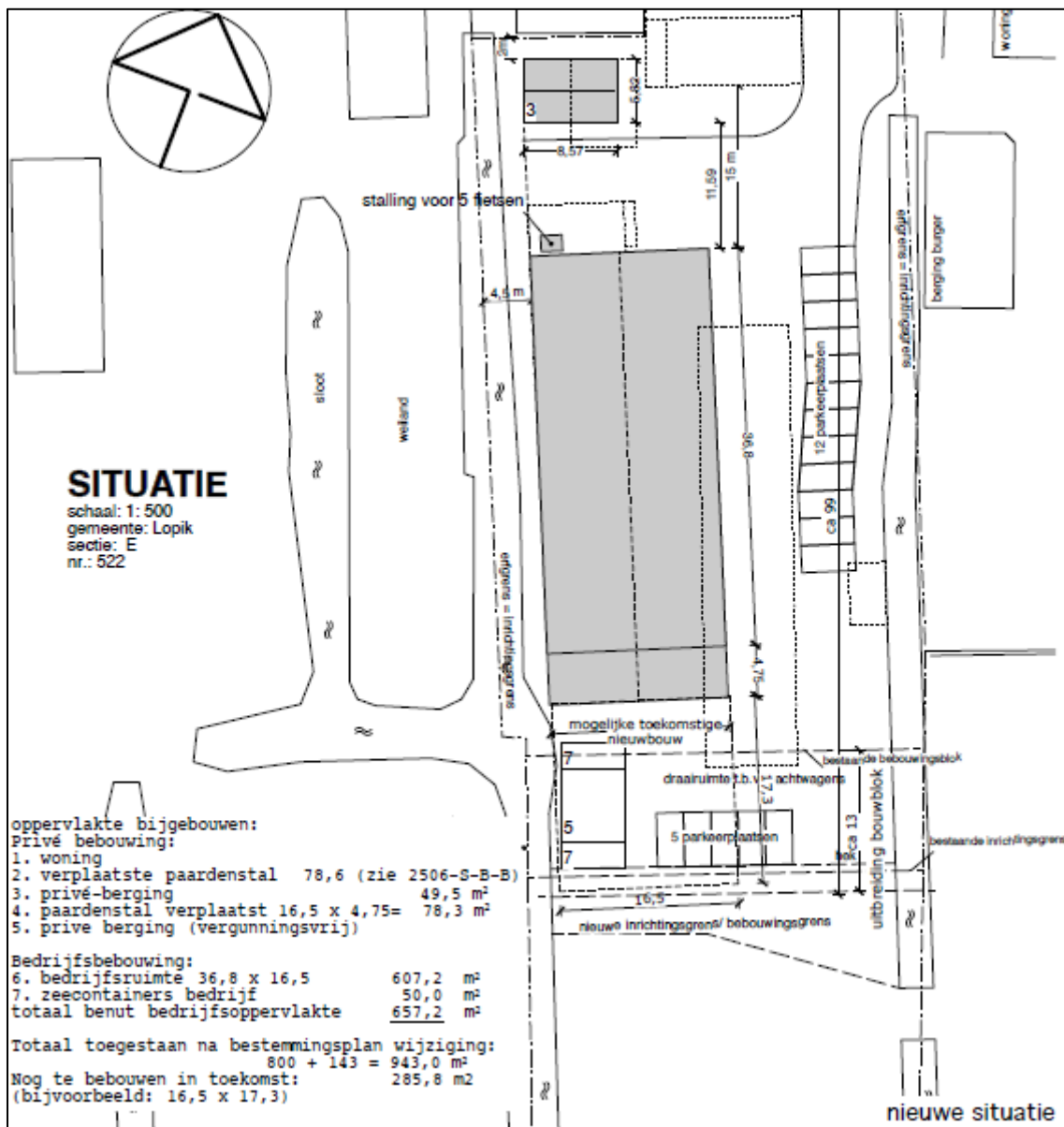
Dorp 229 in rood ovaal (bron: google maps)



2.2 Beschrijving plan

Dorp 229

Zoals beschreven in de aanleiding betreft het plan een correctie en een beperkte verruiming van het toegestaan bebouwingsoppervlak. Op termijn zal de bedrijfsbebouwing uitgebreid worden. Dit is echter nog onzeker en het tijdstip is ook nog niet bekend. Het voorliggende plan sorteert voor op de mogelijk toekomstige uitbreiding. Onderstaand een principeschets van de bestaande situatie met de mogelijke uitbreiding van de bedrijfsruimte aan de zuidzijde.



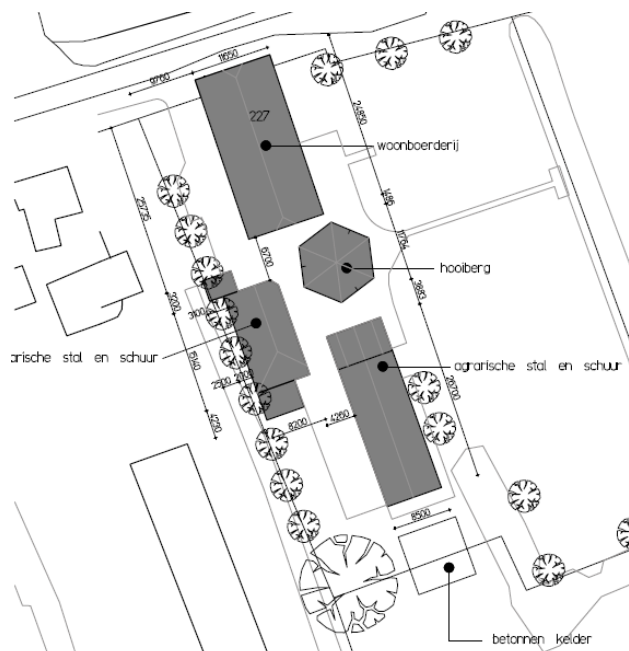
inrichting schets van de bestaande situatie (met gestippeld aan de zuidzijde de mogelijke uitbreiding)



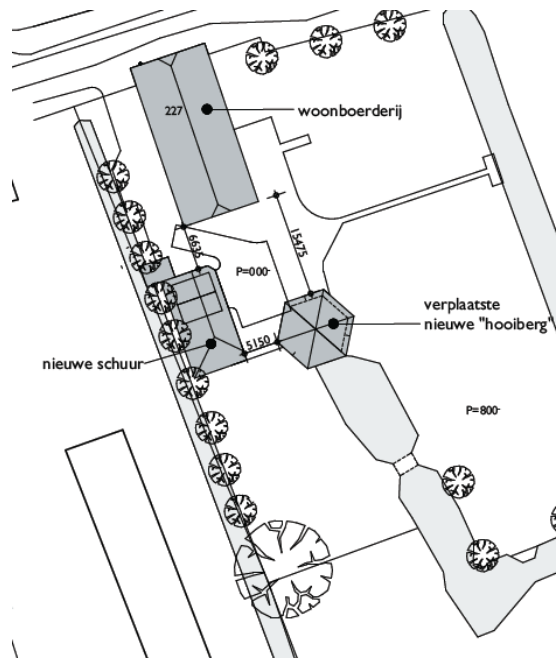
Dorp 227

Voor de locatie aan de Dorp 227 is op 9 februari 2015 door burgemeester en wethouders van de gemeente Lopik een vergunning verleend voor het wijzigen van de bebouwing. De schuur is in een kleiner volume teruggebouwd, de hooischuur is verplaatst, de betonnen kelder is verwijderd en het terrein is opnieuw ingericht waaronder het verruimen van de watergang.

Door de afname van het bebouwingsvolume en de nieuwe situering treedt er een ruimtelijke kwaliteitsverbetering op. Door de verkleining van het bouwvolume steekt het bouwvolume minder ver het landelijk gebied in. Het Groene Hart wordt hierdoor, zij het beperkt, groener. Tevens draagt de nieuwe situering bij aan betere doorzichten vanaf de openbare weg naar het buitengebied.



Bestaande situatie Dorp 227



toekomstige situatie Dorp227

De afname van de bebouwing van de Dorp van 143 m² is zoals aangegeven toegedeeld in dit bestemmingsplan aan het perceel van nr. 229. Deze afspraak is tussen de grondeigenaren tevens vastgelegd in een overeenkomst.



3 Beleidsmatige onderbouwing

3.1 Rijksbeleid

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

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

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

Planspecifiek

Het plan betreft een correctie en beperkte uitbreiding van het bouwvlak. Het plan is dermate kleinschalig dat de relatie met het nationale beleid nihil is. De SVIR vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal ruimtelijke structuurvisie 2013 - 2028

De provinciaal ruimtelijke structuurvisie is op 5 maart 2013 vastgesteld door de Provinciale Staten. De provinciaal ruimtelijke structuurvisie geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Utrecht. Hierin staat welke doelstellingen de provincie van provinciaal belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe dit beleid uitgevoerd wordt. Op 15 oktober 2013 hebben Gedeputeerde Staten van Utrecht de Ontwerp partiële herziening Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028.

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

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

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

Accent op de binnenstedelijke opgave

He is de ambitie om ten minste 2/3 van de woningbouwopgave binnenstedelijk te realiseren. Dit sluit aan bij de vraag, vergroot het draagvlak voor voorzieningen en openbaar vervoer en vermindert de druk op het landelijk gebied. Verminderen van het overschot aan kantoren en herstructurering van bedrijventerreinen, maken ook deel uit van de binnenstedelijke opgave.

Behoud en versterken kwaliteit landelijk gebied

Utrecht heeft een aantrekkelijk landelijk gebied. Deze kwaliteit moet behouden blijven en versterkt worden, zowel voor het landelijk gebied zelf, als voor het stedelijk gebied. De binnenstedelijke opgave vraagt als contramale ook om een aantrekkelijk en bereikbaar landelijk gebied met hoge kwaliteit van landschap, natuur en recreatieve voorzieningen. De zware terugval van financiële middelen voor



natuur en recreatie om de stad wordt onder andere opvangen door rood-voor-groenconstructies mogelijk te maken. De cultuurhistorische waarden van onder meer de linies, de 4 buitenplaatsen en het agrarische landschap dragen bij aan een aantrekkelijk landelijk gebied. De landbouw is een belangrijke drager van het agrarische cultuurlandschap. Die rol vergt ruimte voor een economisch duurzame landbouw. De aanwezigheid van zo'n 1,2 miljoen inwoners biedt afzetmogelijkheden voor de producten die dit oplevert. Bij dit alles is het kunnen beleven van rust en ruimte van belang

In het ruimtelijke beleid van de provincie Utrecht heeft ruimtelijke kwaliteit een centrale plek. Volgens de provincie Utrecht heeft ruimtelijke kwaliteit betrekking op zowel het behoud van het bestaande als het creëren van nieuwe kwaliteit. De afweging of een ruimtelijke ontwikkeling een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit legt de provincie Utrecht bij de gemeenten. De provincie Utrecht heeft in haar beleid wel geprobeerd aan te geven wat het voor haar om gaat bij ruimtelijke kwaliteit. Zij vinden bij ruimtelijke kwaliteit de volgende thema's belangrijk:

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

Het Groene Hart ontleent zijn waarden en bestaansrecht mede aan het contrast met en belang voor de grote stedelijke agglomeraties er om heen. Economische dynamiek, infrastructuur, de interactie met het stedelijk gebied en de voor de bewoners van de grote steden zo belangrijke recreatiegebieden betekenen dat niet alleen rust, maar ook reuring van nature bij delen van het Groene Hart hoort.

Het Utrechtse deel van het Groene Hart kent vaak eeuwenoude overgangen tussen landschappen. Deze zijn soms scherp, soms diffuus. Minstens zo belangrijk zijn de hedendaagse overgangen tussen stad en land en de manieren waarop snelwegen en de (groene) omgeving met elkaar ademen. Bij ontwikkelingen in het landschap van het Groene Hart staat het versterken van de diversiteit op het schaalniveau van de verschillende typen landschap centraal. Daarbij dienen de kernkwaliteiten gerespecteerd en benut te worden om de contrasten tussen de verschillende typen landschap te behouden én te versterken. Enkel en alleen het accent leggen op rust en stilte doet geen recht aan het Groene Hart. Het waarborgen van rust vraagt ook het bieden van ruimte voor vormen van dynamiek. Daarbij ligt de focus op het vergroten van de contrasten in rust en dynamiek tussen de agrarische landschappen van de velden en de dynamische landschappen van de oude stroomruggen.

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

Het Utrechtse deel van het Groene Hart heeft een divers landschap. Rust en open weidegebieden vormen haar essentie. Maar het Groene Hart biedt meer dan dat. Van oudsher kent het ook zones waar dynamiek de overhand heeft. Hier hebben oude economische dragers en transportassen - vooral rivieren en hun oevers - vaak moderne opvolgers gekregen, in de vorm van (rijks-)wegen, spoorlijnen en kanalen. Deze hebben op hun beurt weer nieuwe impulsen gegeven aan wonen en werken. Enkel en alleen het accent leggen op rust en stilte doet geen recht aan het Groene Hart. Het waarborgen



van rust vraagt ook het bieden van ruimte voor vormen van dynamiek. Een landschap is geen statisch plaatje: landschap is altijd in ontwikkeling en dynamiek hoort daarin. In het werken met landschapskwaliteit wordt uitgegaan van een samenspel tussen beeld (wat zie je), functies (wat gebeurt er) en robuuste structuren (samenhang, relaties).

Planspecifiek

Uit de PRS blijkt dat bij ontwikkelingen in het landschap van het Groene Hart het versterken van de diversiteit op het schaalniveau van de verschillende typen landschap centraal staat. Daarbij dienen de kernkwaliteiten gerespecteerd en benut te worden. Dat betekent echter niet dat op perceelsniveau geen ontwikkelingen zijn toegestaan. In paragraaf 6.3.3. wordt verwezen naar de Kwaliteitsgids. In de kwaliteitsgids "Utrechtse Landschappen – Groene Hart" worden de kernkwaliteiten van het Utrechtse landschap concreet gemaakt. In de kwaliteitsgids wordt benadrukt "dat een landschap een levend geheel is, dat door de jaren heen geleidelijk verandert. Zonder die veranderingen wordt het landschap een museumstuk. Het is absoluut niet de bedoeling dat de Nationale en andere landschappen "op slot" gaan. Sterker nog om het landschap vitaal te houden zijn nieuwe ontwikkelingen juist vaak nodig en ze geven kansen om de kernkwaliteiten te verstevigen." Het doel van de Kwaliteitsgids is tevens om aan de hand van uitwerkingsprincipes, inspiratie en houvast te bieden voor het omgaan met ontwikkelingen zodat de kernkwaliteiten voor de toekomst zijn zeker gesteld en zelfs betere beleefbaar worden. De uitwerkingsprincipes van de Kwaliteitsgids komen overeen met de uitwerkingsprincipes uit "Linten in de leegte" en de "Nota ruimtelijke kwaliteit gemeente Lopik".

Voorliggend plan ligt in het gebied in de structuurvisie aangeduid als landelijk gebied. Het betreft een kleinschalig plan waarbij de bebouwingsmogelijkheden op het perceel van Dorp 229 beperkt verruimd worden en de bebouwingsmogelijkheden op het perceel van Dorp 227 verkleind worden. Tevens houdt de verandering van het perceel 227 een ruimtelijke kwaliteitsverbetering in. Middels de regels kunnen ook bij een omgevingsvergunning eisen gesteld worden aan de landschappelijke inpassing van de bedrijfsbebouwing. Onderhavig plan sluit aan op de provinciale ambitie van een vitaal platteland met ruimte voor ontwikkeling en kwaliteitsverbetering.

3.2.2 Provinciaal Ruimtelijke Verordening 2013

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

Planspecifiek

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

1. n.v.t

2. Een ruimtelijk plan kan bestemmingen en regels bevatten die toestaan dat in bebouwingsenclaves of bebouwingslinten verstedelijking plaatsvindt, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. verstedelijking resulteert in verhoging van de ruimtelijke kwaliteit;*
- b. bebouwing vindt niet plaats buiten de bestaande bebouwingsenclaves of bebouwingslinten;*
- c. belangen van bestaande omringende functies worden niet onevenredig aangetast.*

3. De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan. Een beeldkwaliteitsparagraaf maakt onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing.

Ad. 2.a. Zoals beschreven in hoofdstuk 2 is een onderdeel van het plan het verbeteren van de kwaliteit van het perceel Dorp 227 en zijn in de regels middels een omgevingsvergunning eisen mogelijk aan de landschappelijke inpassing van de bedrijfsbebouwing. Er wordt derhalve voldaan aan deze voorwaarde.

Ad. 2.b. Het plan betreft een verschuiving en beperkte uitbreiding van het toegestaan bebouwingsoppervlak in het bestaande lint. Er wordt derhalve voldaan aan deze voorwaarde.

Ad. 2.c. In hoofdstuk 4 wordt aangetoond dat er geen onevenredige (milieu-)technische beperkingen optreden. Er wordt derhalve voldaan aan deze voorwaarde.



Ad. 3 In paragraaf 3.3.3 wordt uitgebreid ingegaan op de ruimtelijke kwaliteit in het plan. Hiermee wordt voldaan aan de eis om een beeldkwaliteitparagraaf aan het bestemmingsplan toe te voegen.

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

Voorliggend plan blijft ruim onder deze norm. Het plan is dan ook niet in strijd met de verordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Toekomstvisie Lopik

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

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

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

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

3.3.2 bestemmingsplan

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



Uitsnede vigerend bestemmingsplan '2e Herziening – Landelijk Gebied'



3.3.3 Bestemmingsplan en ruimtelijke kwaliteit

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

De ruimtelijke ontwikkeling van het platteland staat onder druk. De aandacht is gericht op behoud en versterking van de sociaaleconomische vitaliteit van het platteland en de leefbaarheid van de dorpskernen. Dit uit zich bijvoorbeeld in de wens tot ruimere toelatingsmogelijkheden voor nieuwe economische dragers in het buitengebied (recreatieve voorzieningen, nieuwe bedrijvigheid) of het mogelijk maken van verbrede landbouw. Anderzijds is het ook niet de bedoeling dat het platteland ongecontroleerd wordt volgebouwd. Meer bebouwing doet immers afbreuk aan het open karakter van het buitengebied en druist vaak ook in tegen de belangen van natuur, ecologie en waterhuishouding. Daarom moet een balans worden gevonden tussen enerzijds het behouden en ontwikkelen van de kwaliteiten en potenties van het landelijk gebied en anderzijds de bebouwingsmogelijkheden die daarbij horen. Sommige delen van het landelijk gebied zijn zo waardevol, dat het wenselijk is dat daar zware beperkingen blijven gelden voor bouwactiviteiten en/of functieveranderingen. Maar in andere gebieden of op andere percelen zou een versoepeling in de bebouwingsvoorschriften mogelijk moeten zijn. Uitgangspunt en belangrijke randvoorwaarde bij het toestaan van de verruimde mogelijkheden is dat deze ontwikkelingen gepaard dienen te gaan met het behoud of het versterken van ruimtelijke kwaliteit.

Het plangebied is gelegen in het bebouwingslint Dorp, op het kruispunt met de Provinciale weg N204 de M.A. Reinaldaweg. Hoewel het gelegen is in het landelijk gebied kenmerkt de omgeving van het plangebied zich door de plaatselijke verdichting. De omgeving van het plangebied kent een hoge bebouwingsdichtheid en vooral het perceel Dorp 229 heeft een formele en bedrijfsmatige uitstraling. De gemeente Lopik hecht veel belang aan het behoud en waar mogelijk versterken van de landschappelijke en natuurlijke waarden in het buitengebied. Doorzichten naar het achterliggende landschap spelen een belangrijke rol bij de beleving van het landelijk gebied in onze gemeente. Het perceel is gelegen in een gebied dat in het bestemmingsplan wordt aangeduid als "agrarisch gebied met landschappelijke openheid" waarbinnen het beleid gericht is op het streven naar landschappelijke openheid en het behoud danwel de bescherming van aan openheid gebonden natuurwaarden. De sanering van voormalige agrarische bijgebouwen op het perceel Dorp 227 te Benschop, betekent een duidelijk ruimtelijke kwaliteitsverbetering op dit perceel. De bijgebouwen die behouden blijven op dit perceel en de uitbreiding van het bedrijfsgebouw aan de achterzijde van het bestaande bedrijfsgebouw op het perceel Dorp 229 zijn duidelijk in de lengterichting van het perceel gesitueerd. De openheid en het doorzicht naar het achterliggende polderlandschap worden gewaarborgd en op het perceel Dorp 227 versterkt. De uitbreiding van het bedrijfsgebouw op het perceel Dorp 229 zal tevens voorzien moeten zijn van een goede landschappelijke inpassing om het zicht op deze uitbreiding vanaf de provinciale weg te verzachten. Deze voorwaarden zijn vastgelegd in de regels van dit plan.

3.3.4 "Linten in de leegte"

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



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

1. Langgerekt: het perceel dient langgerekt te zijn. De relatief lange en smalle kavels zijn kenmerkend voor de structuur van dit gebied en komen voort uit het landschappelijke patroon van smalle weilanden. Het slotenpatroon is daarbij leidend. Het voorliggende plan wijzigt niets aan de huidige vorm van de kavels en de aanwezige slotenpatroon blijft gehandhaafd. Door het gebruik van erfbeplanting kan die lengterichting extra benadrukt worden.
2. Tweedeling voor en achter: de kavel heeft een voorerf en een achtererf. Ook dit plangebied heeft een duidelijk voorerf en achtererf. Het voorerf is voor de omgeving het meest representatieve deel van het erf. De bebouwingsdichtheid is lager en de nadruk ligt op de woonfunctie. De grotere bouwvolumes zijn gelegen op het achtererf en hebben een multifunctioneel karakter. Verschillende functies kunnen hier door elkaar lopen.
3. Zicht-as naar het landschap: voor- en achtererf worden verbonden via een doorgaande ontsluitingsas. Bij oude erven ligt deze ontsluiting van het voor- en achtererf vaak zelfs op één lijn. Dit betekent dat men vanaf de weg, langs en over het erf, zicht heeft op het achterliggende landschap. Ook hier is sprake van zo'n rechtlijnige ontsluitingsas en daarmee een direct doorzicht. Door de sloop van het bestaande gebouwen wordt het perceel Dorp 227 opengebroken en ontstaat er ter plaatse van het oorspronkelijke erf een nieuw doorzicht vanaf het lint naar het achterliggende landschap.
4. Randbeplanting: de randen van de bouwkaavel vragen een landschappelijk plan met kavelbeplanting. De beplanting verbindt de bebouwing op het erf met het omliggende landschap. Bij voorliggend plan blijft de bestaande randbeplanting bestaan en wordt met behulp van beplanting binnen het plangebied het ritme van langgerekte kavels geaccentueerd.
5. Bouwkaavel omgeven door water: sloten zorgen ruimtelijk voor ordening en doorzicht. In het huidige plan blijven de bestaande sloten ongewijzigd.

3.3.5 "Nota ruimtelijke kwaliteit gemeente Lopik"

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

3.3.6. "Landschapsontwikkelingsplan (LOP)"

Ter bevordering van de landschappelijke kwaliteit in de Lopikerwaard heeft de gemeente Lopik in samenwerking met de gemeenten Montfoort en Oudewater een landschapsontwikkelingsplan opgesteld (2005). In dit plan geven de gemeenten een visie op de ontwikkeling van het landschap in een termijn van tien jaar. De landschapsontwikkelingsvisie gaat uit van behoud en versterking van de openheid in de polders en versterking van het half open karakter van de stroomruggen. Voor gemeente staat behoud en ontwikkeling van de streekeigen identiteit, verscheidenheid en beleving van het landschap voorop, onder de voorwaarde dat een groot deel van het gebied levensvatbaar blijft voor de landbouw en met name de veeteelt. Er is echter behoefte aan het inpassen van tal van niet-agrarische ontwikkelingen. Bij het vaststellen van nieuwe ontwikkelingsrichtingen moeten de bestaande kernkwaliteiten van het landschap in al haar facetten als basis en richtinggevend kader dienen voor ruimtelijke veranderingen. Bij veranderingen binnen de linten is behoud en versterking van de beeldkwaliteit belangrijk. Uitbreiding van agrarische erven of kleinschalige bedrijven dienen



gepaard te gaan met in acht neming van randvoorwaarden van beeldkwaliteit en een erfinrichtingsplan. Ook functieveranderingen van voormalige agrarische bebouwing naar andere bestemmingen dienen te voldoen aan randvoorwaarden met betrekking tot beeldkwaliteit. Met het realiseren van onderhavig initiatief blijft de bestaande lintenstructuur behouden. Het bestemmingsplan is voorzien in regels die een goede landschappelijke inpassing waarborgen..

Planspecifiek

In de Toekomstvisie heeft de gemeente de ambitie uitgesproken om ondernemend Lopik in MKB en ZZP te stimuleren en de gemeente te ontwikkelen tot een vitale schakel is binnen de Lopikerwaard met levendige linten. Ontwikkelingsmogelijkheden voor niet-agrarische bedrijven leveren een bijdrage aan de realisatie van deze ambitie. Het is niet de bedoeling om bedrijven "op slot" te zetten. Goed functionerende bedrijven dienen voor de gemeente behouden te blijven, zeker op locaties die goed ontsloten zijn zoals het perceel Dorp 229. Uitbreiding van bebouwing en bedrijfsactiviteiten mag echter nooit ten kosten gaan van ruimtelijke kwaliteit. De ontwikkeling op het perceel Dorp 229 heeft geen negatieve gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit op dit perceel. Middels de regels kunnen ook bij een omgevingsvergunning eisen gesteld worden aan de landschappelijke inpassing van de bedrijfsbebouwing. Door de combinatie met de sanering van bijgebouwen op het perceel Dorp 227 is in de directe omgeving van het plangebied zelfs sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het voorliggende plan komt dus tegemoet aan de ruimtelijke ambities van het gemeente beleid met oog voor ruimtelijke kwaliteit.

Tot slot is ten tijden van de 2^e herziening, het nu vigerende bestemmingsplan, een functionele verruiming opgenomen. Ondergeschikte detailhandel is toendertijd aanvullend mogelijk gemaakt in het plan. Zoals aangegeven is het bebouwingsoppervlak toendertijd niet correct opgenomen. Om dit te corrigeren en een beperkte verruiming mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan nodig. Voorliggend plan voorziet in deze verruiming.



4 Milieutechnische uitvoerbaarheid

4.1 Bedrijven en milieuzonering

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

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft geen functiewijziging. De bedrijfsactiviteit blijft op dezelfde afstand tot omliggende gevoelige bestemmingen als in de bestaande situatie. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

4.2 Geluidhinder

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

Planspecifiek

Voorliggend plan wijzigt het bouwvlak niet. Dit houdt in dat er geen (bedrijfs)woning dicht bij een geluidbron komt te liggen dan in het vigerende bestemmingsplan reeds is toegestaan. Het aspect geluidhinder vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

4.3 Flora en Fauna

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

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het wijzigen van het bebouwingsoppervlak binnen het bouwvlak. Er worden geen fysieke wijzigingen doorgevoerd op het terrein. Er vindt geen sloop en of verwijdering van groenstructuren plaats. Benadeling van beschermde soorten is als gevolg van de beoogde ontwikkeling dan ook niet te verwachten en nader onderzoek kan achterwege blijven.

4.4 Bodem

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



Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het wijzigen van het maximaal toegestaan bebouwingsoppervlak binnen het bouwvlak. Het bouwvlak wijzigt niet van vorm. Het gebruik van de gronden wijzigt evenmin. Er worden derhalve geen gewijzigde eisen aan de ondergrond gesteld. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.5 Luchtkwaliteit

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

Stof	toetsing van	grenswaarde	geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	60 µg / m ³	2010 tot en met 2014
	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	vanaf 2015
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Maximaal 35 keer per jaar meer dan 50 µg / m ³	vanaf 11 juni 2011

Tabel: grenswaarden maatgevende stoffen Wet luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen, uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens, rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

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

Planspecifiek

Een plan voldoet in de regel aan het NIBM criterium als het minder dan 1500 woningen betreft dan wel als er sprake is van een BVO van maximaal 100.000 m². Voorliggend plan betreft het wijzigen van het maximaal toegestaan bebouwingsoppervlak binnen het bouwvlak. Het bouwvlak wijzigt niet van vorm. Het gebruik van de gronden wijzigt evenmin. Nader onderzoek in het kader van luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

4.6 Externe Veiligheid

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

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

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



Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

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

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

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

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

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

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

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

Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

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

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

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

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



plasbrand. In het toekomstige Btev is beschreven aan welke voorwaarden het bouwen in een PAG moet voldoen.

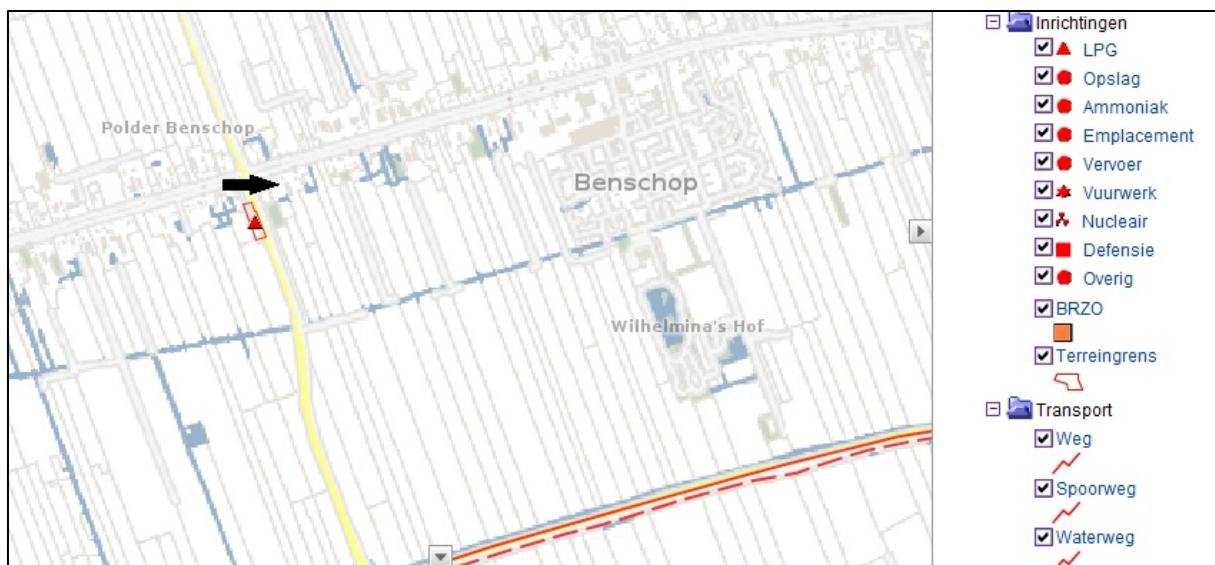
Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het PR in acht te nemen en het GR te verantwoorden. Het Bevb vervangt hiermee de circulaire Zonering langs hogedruk aardgasleidingen (1984) en Zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen (1991).

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het wijzigen van het maximaal toegestaan bebouwingsoppervlak binnen het bouwvlak. Het bouwvlak wijzigt van vorm. Aan de zuidzijde wordt het plangebied verlengd.

Om te bepalen wat de risico's zijn ten aanzien van voorliggend plangebied is de Externe Veiligheidskaart van de provincie geraadpleegd.



Uitsnede Externe Veiligheidskaart (plangebied nabij pijl)

Nabij het plangebied is een benzinestation gelegen met LPG. De plaatsgebonden risicocontouren die gelden vanuit het LPG station liggen niet over voorliggend plangebied heen.

Ten aanzien van afstanden tot transportroutes, buisleidingen en Bevi inrichting treden geen wijzigingen op. De oppervlaktetoename is dermate beperkt dat effecten op het groepsrisico verwaarloosbaar zijn.

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

4.7 Archeologie

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

De uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud in situ);
- in ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden;



- en de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

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

Archeologiebeleid gemeente Lopik (2010)

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

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

Planspecifiek

Het bouwplan wordt gerealiseerd op een locatie waarvan bekend is dat de bodem archeologische waarden bevat. Aan dit gebied is de archeologische waarde categorie 3 toegekend. Voor deze categorie stelt de archeologische beleidsnota plangebieden kleiner dan 200 m² en activiteiten die minder dan 50 cm -mv verstoren, vrij van archeologisch onderzoek. Het resterende deel van het perceel, gelegen buiten het plangebied, heeft de archeologische waarde categorie 4. Onderzoek op deze gronden is slechts noodzakelijk bij plangebied groter dan 2500m². De beleidsnota geeft geen definitie van de term 'plangebied', maar archeologen verstaan hieronder doorgaans de te verstoren grondoppervlakte. Omdat de te verstoren grondoppervlakte lastig is weer te geven, wordt 'plangebied' in bestemmingsplannen vaak vertaald in te bebouwen oppervlakte, terwijl in praktijk de te verstoren grondoppervlakte vaak groter is.

Het plangebied is dus gelegen in het gebied met de archeologische waarde categorie 3. De gronden gelegen in het gebied zijn grotendeels verstoord door bestaande bebouwing en verharding. Het bestemmingsplan voorziet in een uitbreiding die groter is dan 200m², namelijk 243m². De verstoringsdiepte als gevolg van de nieuw te bouwen bebouwing kan dieper zijn dan 50cm. Hierdoor eist het gemeentelijk archeologisch beleid onderzoek. Dit onderzoek zal uitgevoerd moeten worden als via een aanvraag omgevingsvergunning, daadwerkelijk, gebruik gemaakt gaat worden van de nieuwe uitbreidingsmogelijkheden. Daarom wordt in dit bestemmingsplan een dubbelbestemming voor "archeologische -waarden" opgenomen.

Omdat op deze locatie wel degelijk archeologische monumenten kunnen worden aangetroffen, wijst de gemeente uitdrukkelijk op het feit dat het plangebied onderdeel uitmaakt van een gebied met bekende archeologische waarde en verzoekt zij de verstoorder hiermee rekening te houden. Mogelijk kan de verstoorder bij de grondverstorende werkzaamheden een (amateur) archeoloog laten meekijken. In ieder geval dient verstoorder zich bewust te zijn van de meldingsplicht die geldt op basis van de Monumentenwet 1988. Artikel 53 uit deze wet bepaalt dat een persoon die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt, waarvan deze weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is (in roerende of onroerende zin), verplicht is hiervan binnen drie dagen aangifte te doen. Deze aangifte dient te gebeuren bij de burgemeester van de gemeente.



4.8 Waterhuishouding

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

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

Waterbeleid voor de 21^e eeuw

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

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

Waterwet

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

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

Nationaal Waterplan

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

"Water voorop!" Waterbeheerplan 2010-2015

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

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



Daarmee wordt geborgd dat de ontwikkeling van het gebied met betrekking tot wateraspecten duurzaam is.

Waterstructuurvisie (Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, 2002)

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

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

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

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

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

Ruimtelijke ontwikkelingen

Elke ruimtelijke ontwikkeling kan invloed hebben op water. Niet alleen bouwen nabij of op een waterkering, maar ook een toename van verhard oppervlak. Een ruimtelijke ontwikkeling moet minimaal voldoen aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan. In het kader van een watertoetsproces moeten de gemeente en het waterschap zoeken naar kansen om het watersysteem te verbeteren en duurzaam in te richten. Voor elke toename van verharding van meer dan 500 m² in stedelijk gebied en 1000 m² in landelijk gebied is een Watervergunning nodig.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het wijzigen van het maximaal toegestaan bebouwingsoppervlak binnen het bouwvlak. Het bouwvlak wijzigt niet van vorm. Het gebruik van de gronden wijzigt evenmin. Het plan heeft derhalve geen nadelige invloed op de waterhuishouding in de omgeving.

Het vuilwaterafvoer alsmede het hemelwaterafvoer zal niet wijzigen. Het aspect waterhuishouding vormt daarom geen belemmering voor onderhavig plan.

De dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering uit het vigerende plan wordt in voorliggend plan overgenomen.



4.9 Verkeer en Parkeren

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

Planspecifiek

De bestaande ontsluiting van de Dorp 229 en ook van de Dorp 227 blijft gelijk. De beperkte oppervlakteverruiming is hoofdzakelijk voor het kunnen voeren van een efficiëntere bedrijfsvoering. De verruiming genereerd daardoor maar zeer beperkt extra verkeer. De sanering van de agrarische bebouwing van het perceel op 227 houdt een vermindering van verkeer aantrekkend potentiaal in. In themakaart 1 van het geldende bestemmingsplan "Landelijk gebied" wordt dit deel van de Dorp ook gekenmerkt als goed ontsloten.

Voor het parkeren is voldoende ruimte op eigen terrein. Per saldo zal er ten aanzien van verkeer en parkeren geen verslechtering van de verkeerssituatie optreden.



5 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

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

5.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerpbestemmingsplan Dorp 229 heeft in het kader van inspraak tot 17 juni 2015 ter inzage gelegen. Tevens is het plan in het kader van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan de wettelijke vooroverlegpartners. De volgende instanties zijn gevraagd om te reageren: Provincie Utrecht, het hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden, Stedin, Vitens en de Gasunie.

Gedurende de inzage periode zijn er geen inspraakreacties op het plan ontvangen. Daarnaast hebben alle vooroverlegpartners op Stedin en Vitens na op het plan gereageerd. In de bijlage is de nota van inspraak en vooroverleg opgenomen. In de nota is de reactie opgenomen als mede de beantwoording op de reactie en is aangegeven of en in hoeverre de reacties tot aanpassing van het plan heeft geleid.



6 Bijlagen

1. Nota van beantwoording vooroverleg- en inspraakreacties

