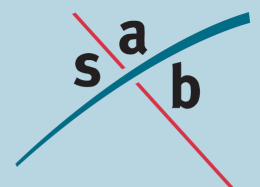


Ruimtelijke onderbouwing

Dorp 50 Polsbroek

Gemeente Lopik

Datum: 11 juni 2014
Projectnummer: 130446



Toelichting

INHOUD

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Het plangebied	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan en doelstelling	3
1.4	Leeswijzer	4
2	Planbeschrijving	5
2.1	Huidige situatie	5
2.2	Het plan	12
2.3	Ruimtelijke verbetering	14
3	Beleidskader	17
3.1	Rijksbeleid	17
3.2	Provinciaal beleid	19
3.3	Regionaal beleid	21
3.4	Gemeentelijk beleid	22
4	Milieu- en omgevingsaspecten	24
4.1	Milieu-aspecten	24
4.2	Omgevingsaspecten	31
5	Economische uitvoerbaarheid	40
5.1	Inleiding	40
5.2	Beoordeling plan	40
5.3	Conclusie	40
6	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
6.1	Overleg	41
6.2	Zienswijzen	41
6.3	Conclusie	41

Bijlagen

- Bodemonderzoek, Dorp 50 te Polsbroek – voorterrein, AT Milieu-advies B.V, 2011
- Quickscan flora en fauna, SAB, 2013

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het perceel Dorp 50, gelegen in Polsbroek, gemeente Lopik, is een van oorsprong agrarisch perceel. De agrarische activiteiten zijn ter plaatse echter beëindigd. Het is, gelet op de omvang en ingeklemde ligging van het perceel, niet reëel te veronderstellen dat hier nog een volwaardig agrarisch bedrijf gevestigd kan worden. Eigenaar van het perceel heeft het initiatief genomen het perceel voor woondoeleinden in gebruik te nemen en daarbij tegelijk een ruimtelijke kwaliteitsverbetering te realiseren. Onder meer zullen enkele overbodig geworden verouderde agrarische opstallen worden gesloopt waarna weliswaar twee nieuwe bijgebouwen worden teruggebouwd, maar met een kleinere gezamenlijke oppervlakte. Verder blijven twee bijgebouwen behouden, waaronder een karakteristieke hooiberg.

Beide activiteiten (gebruik voor woondoeleinden en de sloop/nieuwbouw van bijgebouwen) zijn niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied. Desalniettemin is de gemeente bereid tot medewerking aan het initiatief. Er vindt een ruimtelijke kwaliteitsverbetering plaats en de woonfunctie past goed in het functionele beeld in dit deel van Polsbroek, waar, ondanks de aanwezigheid van diverse (agrarische) bedrijven, de woonfunctie domineert.

Medewerking is mogelijk op basis van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Toepassing van dit wetsartikel vereist dat de aanvraag vergezeld gaat van een zogenaamde ruimtelijke onderbouwing. In een ruimtelijke onderbouwing dient aangetoond te worden dat sprake is van een “goede ruimtelijke ordening”. Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet daarin.

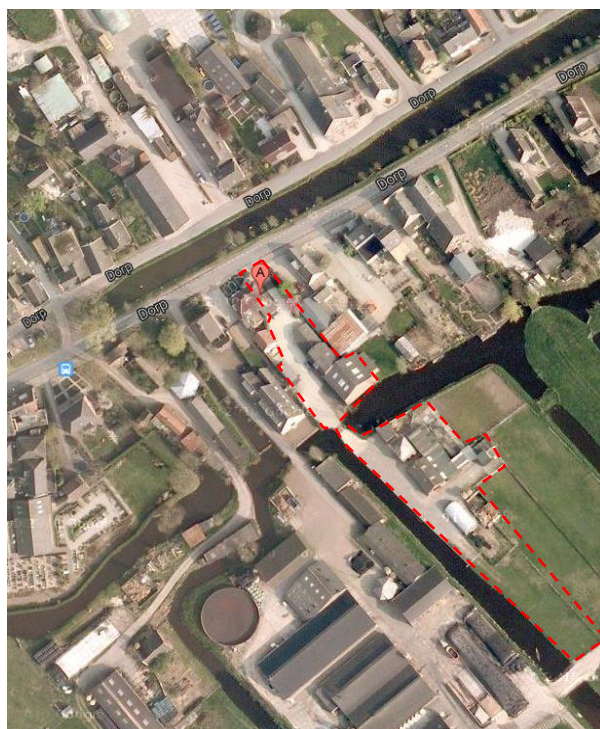
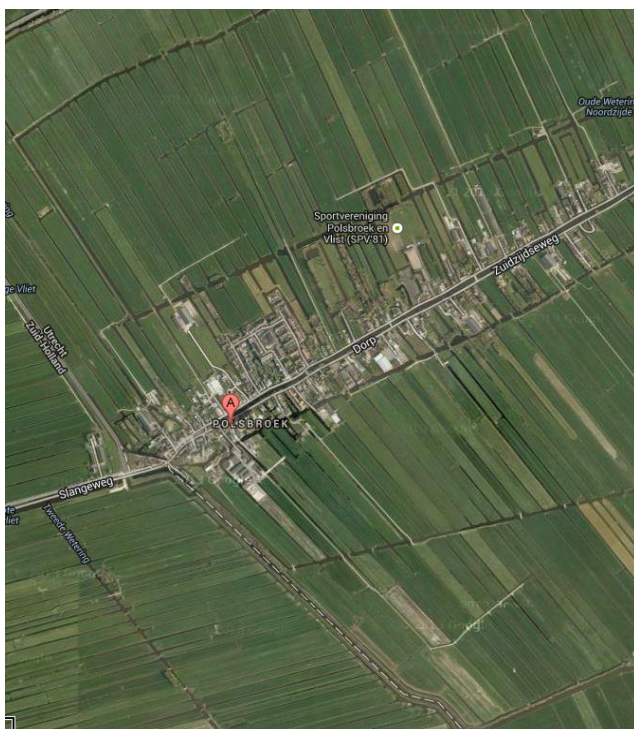
1.2 Het plangebied

Het perceel Dorp 50 ligt in de oostelijk hoek van het lintdorp Polsbroek in de gemeente Lopik, provincie Utrecht. Het perceel bestaat in feite uit twee delen, een deel dat grenst aan de straat, en een deel dat aan de andere zijde van de Achterwetering ligt. Het gaat om drie onderscheidenlijke kadastrale percelen:

Lopik, D 509	4a30ca
Lopik, D, 532	9a30ca
Lopik D, 607	62a70ca

In totaal gaat het derhalve om 76a30ca.

Polsbroek ligt in de Lopikerwaard en de oostelijke grens van het dorp markeert de gemeentegrens met Vlist. Tevens loopt hier de grens met de provincie Zuid-Holland. Zie navolgende luchtfoto's. De (voormalige) agrarische dienstwoning maakt deel uit van een twee-onder-één-kapper, waarbij Dorp 48 reeds als burgerbewoning in gebruik is.



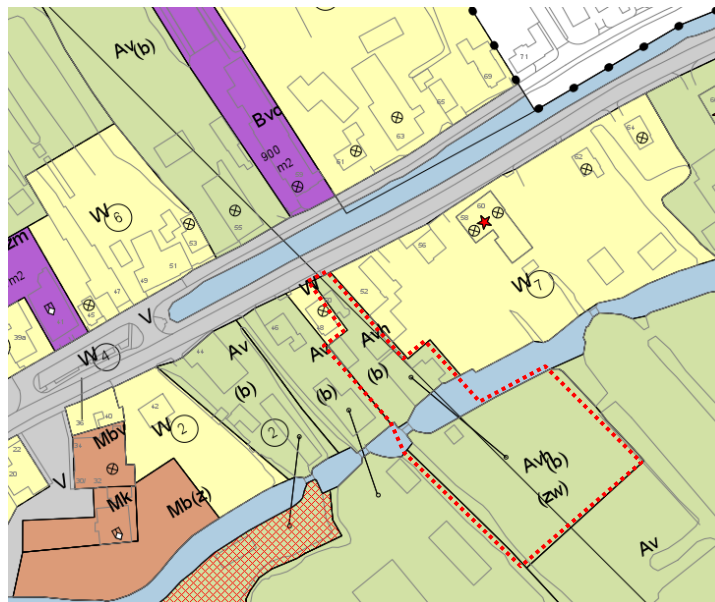
Ligging plangebied bij "A" (bron: Google Earth)

1.3 Vigerend bestemmingsplan en doelstelling

Vigerend bestemmingsplan

Van kracht is het bestemmingsplan “Landelijk Gebied”. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 12 juni 2007. Er zijn daarna twee herzieningen gedaan. De 1^e herziening is vastgesteld op 27 januari 2009 en had met name betrekking op de “saneringsregeling”. De 2^e herziening is vastgesteld op 28 juni 2010 en had zowel betrekking op enkele percelen als op enkele (algemene) regels.

De bestemming voor Dorp 50 is Avh(b) voor het voorste deel van het terrein. Middels een relatielijn hoort het deel achter de wetering ook bij het perceel. Hier geldt de bestemming Avh(b)(zw). Een en ander houdt in dat het perceel bestemd is voor een agrarisch veehandelsbedrijf, waarbij de aanduiding (b) het bouwvlak voorstelt en de aanduiding (zw) regelt dat ter plaatse van die aanduiding niet gebouwd mag worden. Tevens is een aanduiding “karakteristiek pand” opgenomen, dat geldt voor zowel Dorp 48 als Dorp 50. Zie navolgende afbeelding (het plangebied is globaal met rode stippellijn gemarkeerd).



A AGRARISCHE DOELEINDEN		
Aa	akker- en vollegrondstuinbouw	(b) bouwvlak
Abk	boomkwekerij	(zw) zonder woning
Aiv	intensieve veehouderij	(k) kampeerterrein
Afr	fruitteelt	(w) waterwinputten
Av	grondgebonden veehouderij	★ aaneengesloten bebouwing
Av/m	grondgebonden veehouderij/ verkoop en reparatie maaimachines	✕ windturbine
Av/mb	grondgebonden veehouderij/ metaalbewerkingsbedrijf	
Av/l	grondgebonden veehouderij/ loonbedrijf	
Avh	veehandelsbedrijf	
Aiv(b)/Ba(3)	intensieve veehouderij en aannemersbedrijf	

Uitsnede vigerend bestemmingsplan Landelijk Gebied

In de 1^e herziening is de zogenaamde saneringsregeling aangepast opgenomen. Deze regeling komt er onder meer op neer dat in geval van gedeeltelijke sloop van erfbebouwing 50% van het gesloopte oppervlak mag worden teruggebouwd met een maximum van 500 m². De saneringsregeling heeft als doel te stimuleren dat verouderde, veelal voormalige agrarische bebouwing wordt gesaneerd. Omdat de

idee is eigenaren dit in beginsel niet zullen doen als daar niets tegenover staat, is bedacht dat de helft van het gesloopte teruggebouwd mag worden.

Doelstelling

De voorliggend ruimtelijke onderbouwing heeft tot doel een afwijking van het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied mogelijk te maken. Het bestemmingsplan als zodanig blijft echter van kracht. Bij de herziening van dit bestemmingsplan, waar de gemeente naar verwachting in 2015 een aanvang mee zal nemen, wordt voor dit perceel alsnog een woonbestemming opgenomen, met indien nodig, een specifieke regeling om de nieuwe situatie in het bestemmingsplan te vatten.

1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is in navolging van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 1 is de inleiding. Na de beschrijving van het plan, het plangebied en de onderbouwing staat in hoofdstuk 2 de onderbouwing van het plan beschreven. In de navolgende hoofdstukken wordt getoetst of het initiatief uitvoerbaar is. Onderscheiden worden achtereenvolgens een toets aan het relevante ruimtelijke beleid van diverse overheden, milieu- en omgevingsaspecten, financieel-economische en tot slot maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt in de oostelijke hoek van het Polsbroek. Polsbroek ligt in de polder de Lopikerwaard. Deze polder was oorspronkelijk een moerasgebied. Het landschap staat onder invloed van het stroomgebied van de rivieren de Lek, de Linge en de Merwede en maakt deel uit van het rivierengebied. De vorming van het rivierengebied en het veengebied vond plaats tijdens de laatste IJstijden, die ongeveer 10.000 jaar geleden geëindigd zijn. Het smeltwater uit de Alpen werd naar zee afgevoerd, waarbij grind en zand werd meegevoerd en afgezet. Daarbij werd het grof zand door de wind uitgestoven en weer afgezet in hoge, overwegend oost- west gerichte, zandruggen. Zo zijn vanaf 8.000 voor Christus tot 20 meter hoge rivierduinen ontstaan. Omstreeks 2000 voor Christus sloot de kustlijn zich waardoor de rivieren niet meer materiaal konden afvoeren naar zee. Het westelijk deel van Nederland, tussen de oostelijke zandgronden en de duinkust, veranderde in een uitgestrekt moerasgebied waar op grote schaal veenvorming plaatsvond. Van tijd tot tijd traden de rivieren buiten hun oevers. Daardoor werd klei afgezet. Het veen werd vermengd met kleideeltjes. Door de vruchtbare klei ontwikkelde zich een bosvegetatie en uiteindelijk bosveen. De hoogste toppen bleven als zandopduikingen boven het veen uitsteken (*donken*), de rest werd door latere kleiafzettingen en veenvorming afgedekt.

Menselijke occupatie

De occupatiegeschiedenis van het gebied is in wezen het verhaal van de constante strijd tegen het water. De eerste bewoners vestigen zich op de hogere donken en op de oeverwallen langs de rivieren. Omstreeks 2.200 voor Christus week men uit naar een groter aaneengesloten droog gebied dat in de omgeving is ontstaan; de Schoonrewoerdse stroomrug. Een stroomrug is een opgevolde, verlaten rivierloop die minder is ingeklonken dan het omliggende veen en daardoor hoger ligt.

In de Romeinse tijd (rond het begin van de jaartelling) is de oeverwal van de Linge bewoond, de oeverwallen van de Lek en Merwede werden verlaten. Rond het jaar 1.000 keren de mensen terug naar het gebied en worden de nederzettingen gesticht zoals die er nu nog zijn: Polsbroek, Lopik, Polsbroekerdam, Benschop, etcetera.

De nederzettingen uit die tijd werden gevestigd op de hoger gelegen oeverwallen langs de rivieren. Het omliggende veengebied is vochtig maar tegelijk vruchtbaar en daardoor geschikt om in cultuur te brengen. Dat gebeurde door het graven van afwateringssloten en het opwerpen van een dijkje of oeverwal aan de achterkant van de kavel ("achterwetering" –zie afbeelding navolgende pagina). Zo ontstonden talloze kavels van ongeveer gelijke lengte en breedte. De ontginningen worden ook wel cope-ontginningen genoemd. Deze oude benaming "cope" stond voor de overeenkomst die een graaf of bisschop met de ontginners sloot en is nog terug te vinden in diverse plaats- en poldernamen, zoals Benschop en Willeskop. Een cope is dus een overeenkomst of een contract om een gebied (perceel) te mogen ontginnen. De waterbeheersing vormde een gezamenlijke inspanning van de ingezetenen. Aanleg en onderhoud van sloten, dijken en wegen was van levensbelang. De organisatie van dit onderhoud vormde de basis voor de waterschappen.

De maatvoering van een kavel bedroeg doorgaans 1250 meter in lengte en 113 meter in breedte. Dit werd een hoevemaat genoemd. Het aantal hoeven verschilde per perceel. De ontginners groeven parallelle sloten om het water af te voeren. Langs de achterzijde werd een dwarsloot of dwarsdijkje aangelegd om te voorkomen dat water van het, hoger liggende, onontgonnen veengebied op het land voor problemen zou zorgen. Tevens werden er rondom de percelen vaak kades opgeworpen om het water uit de omringende gebieden te weren.

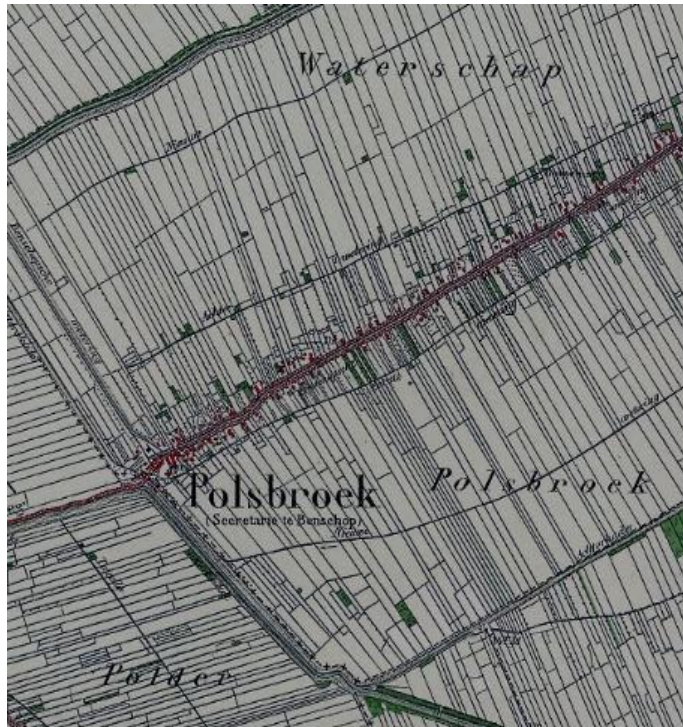
Op deze wijze zijn langgerekte agrarische bebouwingslinten ontstaan. Hierbij ontstaat ook het kenmerkende patroon van de smalle, opstreckende slagenverkaveling in een open veenweidelandschap.



Open veenweidelandschap met achterwetering

Polsbroek is een typisch voorbeeld van zo'n langgerekt agrarisch lintdorp met cope-ontginningen. De kavels staan echter in de huidige situatie vaak dichter op elkaar dan de standaard van 113 m maar zijn wel smal en langgerekt van vorm. De belangrijkste centrale sloot is de Polswetering. Vanaf de Polswetering is naar twee kanten ontgonnen. Oorspronkelijk werd gesproken over twee afzonderlijke dorpen, Noord-Polsbroek en Zuid-Polsbroek. Aan beide zijden bevindt zich een met de Polswetering parallel lopende achterwetering.

Op navolgende historische militaire kaart uit 1914 is duidelijk het systeem van oeverwal met haaks daarop de kavels en daarachter de achterweteringen te zien. Polsbroek bestaat in feite uit een langgerekte weg (verder naar het westen toe heet deze weg Zuidzijdseweg/Noordzijdseweg) gescheiden door een kade, waarlangs alle belangrijke functies en bebouwing gevestigd zijn.



Historische militaire kaart 1914

Ruimtelijke analyse

Polsbroek is gelet op de ontstaansgeschiedenis, die tegenwoordig nog zeer goed herkenbaar is, van cultuurhistorisch grote waarde. Ook zijn er op diverse plaatsen “doorkijkjes” aanwezig naar het achterliggende open veenweidegebied. Hierdoor zijn er ook landschappelijke waarden te onderscheiden. Tot slot zijn er meerdere historische gebouwen aanwezig, die door de gemeente tot (gemeentelijk) monument of karakteristiek pand zijn aangewezen. De geschiedenis van Polsbroek is ook van deze panden af te lezen.

Het bebouwingsbeeld aan de straatzijde bestaat overwegend uit (agrarische dienst) woningen bestaande uit één bouwlaag met kap. Het gaat overwegend om eengezinswoningen met daartussen steeds enige onbebouwde ruimte. Richting de oostkop van Polsbroek, waar zich onder meer de kerk bevindt, wordt de bebouwingsdichtheid hoger. De kap van de woningen staat afwisselend in dwars- of langsrichting. De afstand van de bebouwing tot de straat verschilt. De steeds verspringende rooilijn leidt tot een levendig en spontaan straat- en bebouwingsbeeld. Ook komen er aan de straatzijde bedrijfsgebouwen voor; deze bevinden zich ook meer naar achter op perceel maar zijn soms dan wel zichtbaar vanaf de straat. De (agrarische) bedrijfsgebouwen zijn doorgaans groter qua schaal. De Polsbroekerwetering is uiteraard prominent aanwezig in het straatbeeld. Ze wordt begeleid door een smalle groenstrook, beplant met voornamelijk wilgen, en wordt met enige regelmaat onderbroken door een brug naar de andere zijde. Zowel de

bebouwing, de richting van de kavels als afscheidingssloten zijn haaks op de Polsbroekerwetering georiënteerd.



Doorkijkje vanaf Dorp



/ Zicht op Polsbroekerwetering en kades

Als gevolg van de schaalvergroting in de landbouw is er al jaren een trend gaande, waarbij agrarische bedrijven beëindigd zijn. Wonen is dan een logische vervolgfunctie gebleken, maar het komt ook voor dat er een niet-agrarisch bedrijf voor is teruggekomen. Dit gegeven -in combinatie met de aanwezigheid van enkele maatschappelijke/bestuurlijke functies, levert een gevarieerd en levendig straat- en bebouwingsbeeld op.

Een straat- en bebouwingsbeeld dat evenwel onder druk staat. Zoals aangegeven, zijn er vele agrarische bedrijven beëindigd waardoor het gevaar van verrommeling en verloedering aanwezig is. Bij leegstand immers, worden de agrarische opstallen en/of de voormalige dienstwoning niet meer onderhouden.

Plangebied

Polsbroek 50 is een uitingvorm van het agrarisch verleden van Polsbroek. Meest recentelijk was hier een veehandelsbedrijf gevestigd. De helft van het gebouw aan de voorzijde was de dienstwoning; in de gebouwen op het achterterf vond opslag van materieel plaats en werden de agrarische bedrijfsactiviteiten verricht. Omdat het achterterf puur functioneel werd gebruikt, doet het erf enigszins verrommeld aan (alhoewel dit niet zichtbaar is vanaf de openbare weg). De opstallen zijn tamelijk willekeurig op het terrein geplaatst en niet bijzonder fraai vormgegeven. Er vond bovendien wat buitenopslag plaats. Deze situatie is op zich goed te verklaren gelet op de functie van het perceel uit het verleden. Nu deze functie echter is beëindigd, doet de vraag zich voor hoe een nieuwe invulling aan het perceel kan worden gegeven en of er een ruimtelijke kwaliteitsverbetering is door te voeren.

Als gevolg van de schaalvergroting in de landbouw is er zoals aangegeven al jaren een trend gaande, waarbij agrarische bedrijven beëindigd zijn. Door de ingeklemde ligging van veel percelen is het voor veel agrariërs lastig gebleken een schaa sprong te maken. Dit ondanks de op zich goede geologische condities voor het bedrijven van landbouw (voornamelijk veehouderij). Wonen is dan een logische vervolgfunctie, leegstand dient te worden voorkomen. Bij leegstand immers, worden de agrarische opstallen en/of de voormalige dienstwoning niet meer onderhouden. In het geval Dorp 50 komt daarbij dat deze dienstwoning een karakteristiek pand betreft.

Het gaat om een zorgvuldig traditioneel vormgegeven dienstwoning gebouwd in de jaren '30 in de 20^e eeuw, die aan de voorzijde en zijkant enkele zichtbare fraaie elementen heeft, zoals enkele (niet getoogde) rollagen, erkers met kap, gevelankers, poeren en een samengestelde kap die als een mengvorm tussen zadel- en mansardekap valt te typeren.



Aanzicht Dorp 50 (en 48)



Overzicht perceel Dorp 50 en afbeeldingen bijgebouwen

Aan de “overzijde” van de Achterwetering loopt het perceel door. Het voorste deel van het perceel is met een brug verbonden met dit achterste deel. Hier is ook enkele bebouwing aanwezig in de vorm van een dichtgemetselde hooimijt, enkele stallen schuren, silo's en een rolkas. Verder is hier de toegang tot de weilanden erachter. Vanuit de achterkant opent zich een weids uitzicht op de openheid van het veenweidegebied. De openheid is een belangrijke landschappelijke en cultuurhistorische waarde van dit deel van Nederland en kan hier bijzonder goed worden ervaren.



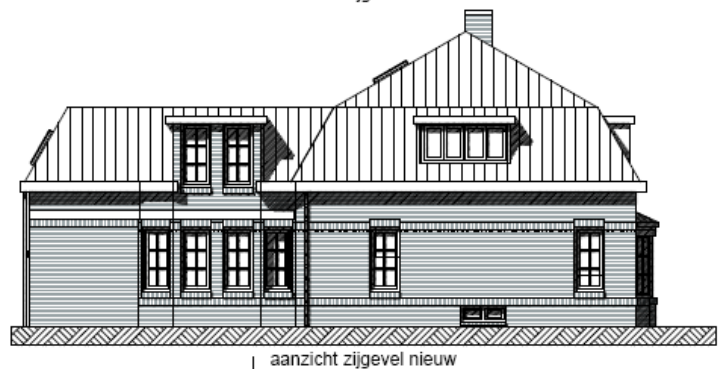
Bebouwing achterzijde perceel



Uitzicht op veenweidelandschap

2.2 Het plan

De ingebruikname van het perceel ten behoeve van wonen behelst in 1^e instantie de burgerbewoning van de voormalige agrarische dienstwoning. Er vinden enkele bouwkundige ingrepen plaats, die deels inpandig zijn. Deze zijn ruimtelijk niet relevant. De aanpassingen aan de voor- en zijgevel zullen wel zichtbaar zijn vanaf de straat. De raampartij van de erker wordt vervangen door een raampartij met fraaie roede-indeling. Ook aan de zijgevel worden enkele ramen toegevoegd. De bestaande uitbouw wordt van een kap voorzien die in verbinding komt met de bestaande kap. Ook komen hier enkele ramen met dezelfde regelmatige roede-indeling als de andere ramen en een gevelopbouw. Al met al wordt het beeld van de woning er door de ingrepen fraaier op.

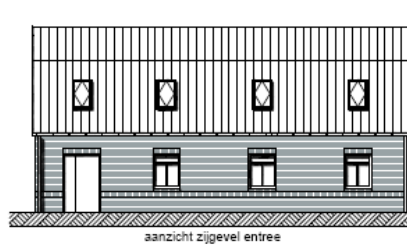


Aanzicht voor- en zijgevel

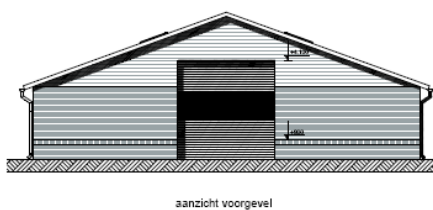
Het tweede onderdeel van het plan behelst de erfbebouwing. Er zal een aanzienlijke hoeveelheid bebouwing geamoveerd worden. Het gaat om de in de navolgende afbeelding met de nummers 1 t/m 11 genummerde opstallen, m.u.v. 4 (loods) en 6 (hooiberg). Op de plaats van gebouw no. 3 komt een nieuwe garage en op de achterzijde van het perceel, ter plaatse van het huidige bijgebouw nr. 8, komt er een loods terug om materieel e.d. te kunnen stallen.



Overzicht bestaande bebouwing



Aanzichten nieuwe garage

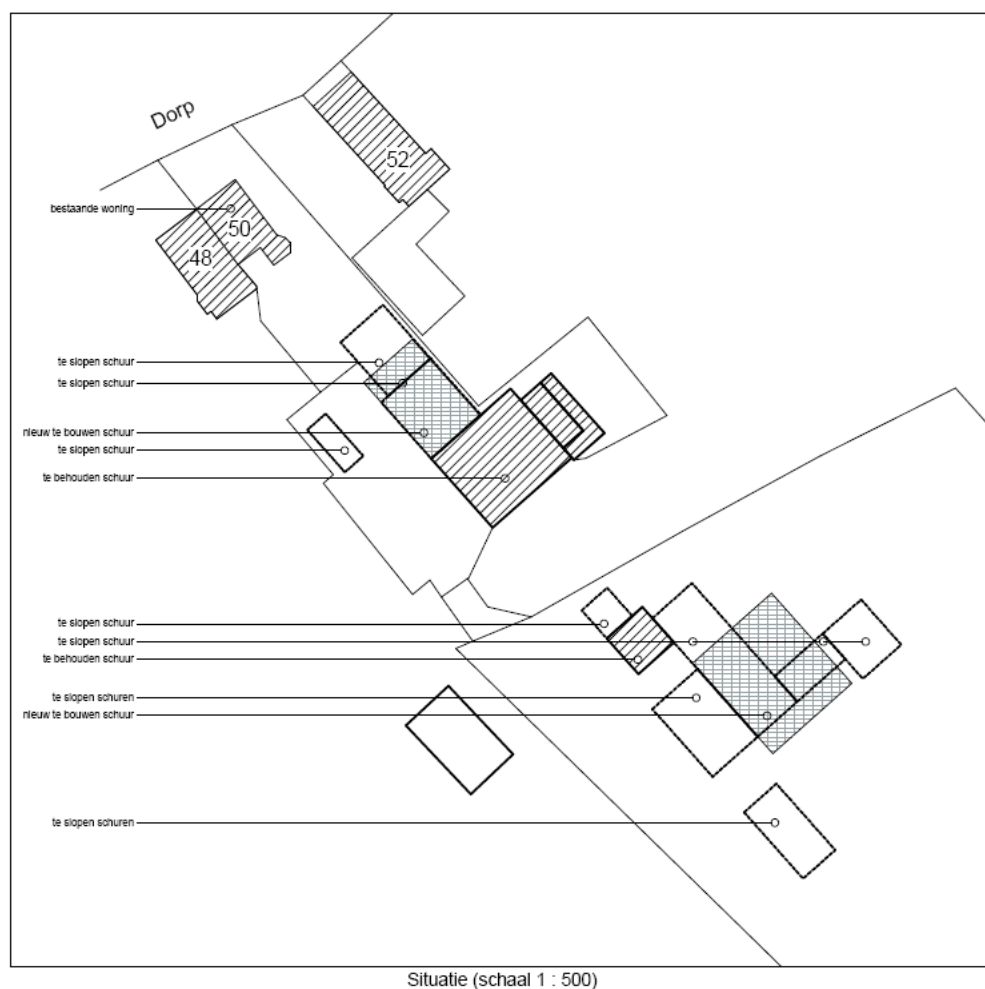


Aanzichten nieuwe loods

2.3 Ruimtelijke verbetering

Nu het niet reëel is te veronderstellen dat op Dorp 50 nog een agrarisch bedrijf gevestigd kan worden, is de woonfunctie een logische vervolfunctie. De woonfunctie komt immers vaker voor in het lint en er gaat geen overlast van uit. Leegstand dan wel een oneigenlijk gebruik van de agrarische opstallen wordt daarmee voorkomen. Omdat er geen agrarisch bedrijf meer gevestigd zal zijn, wordt daarmee ook potentiële geur-, geluid en/of stofoverlast weggenomen. In Polsbroek, waar de bebouwing dicht op elkaar ligt, is dat goed voor het woon- en leefklimaat.

Door op Dorp 50 het wonen toe te staan krijgt het perceel een toekomstbestendige functie waardoor het aantrekkelijk is om in de aanwezige bebouwing te investeren. Zo kan de karakteristieke woning worden onderhouden; tevens wordt deze verfraaid. De hooiberg die op het achterste deel van het terrein staat wordt ook behouden, hetgeen van waarde is omdat het een duidelijke referentie naar het agrarisch verleden. Verder worden overbodig geworden en verouderde opstallen gesloopt. Hiervoor komen twee nieuwe bijgebouwen terug, echter de gezamenlijke oppervlakte van deze gebouwen is aanmerkelijk kleiner dan de huidige oppervlakte. In de huidige situatie staat er circa 847,45 m² aan bijgebouwen; in de nieuwe situatie staat er ca. 543,19 m². Zie navolgende situatieschets en meer in detail navolgende paragraaf. Tevens wordt aanwezige erfverharding voor een groot deel verwijderd.

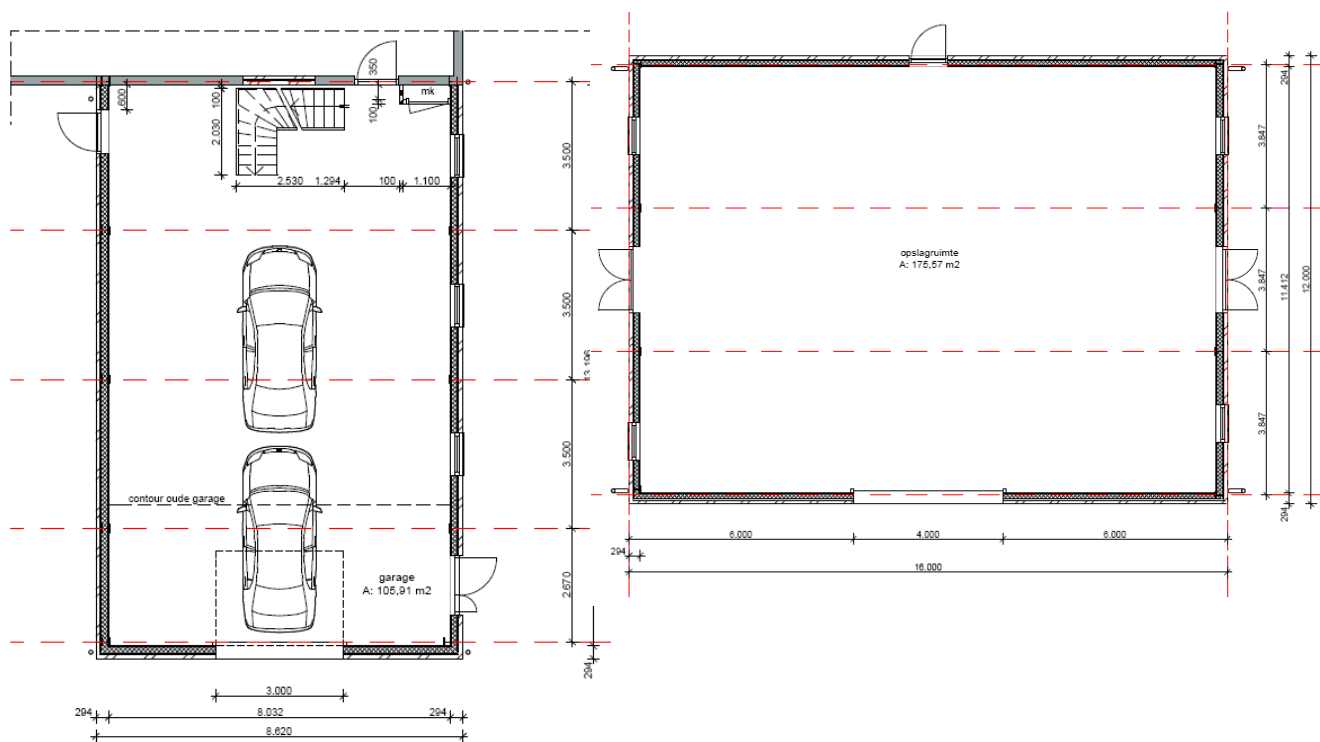


De verstening neemt dus af, hetgeen een ruimtelijke kwaliteitsverbetering inhoudt. Openheid is immers een waarde van het veenweidegebied waar Polsbroek deel van uitmaakt. Ook wordt op het achterste deel van het perceel een aanzienlijke hoeveelheid gebouwen gesloopt, waarvoor er slechts één terug komt. Deze gebouwen staan nu wat verspreid over dit deel van het perceel hetgeen een rommelige indruk geeft. Dit doet juist hier storend aan, omdat in feite het open veenweidelandschap ten zuiden van de Achterwetering begint. De gebouwen springen hier dus veel meer in het oog. Door hier een aanzienlijke hoeveelheid te slopen wordt de oorspronkelijke toestand, waarbij geen bebouwing meer aanwezig was achter de Achterwetering, grotendeels hersteld. De terug te bouwen loods bestaat uit één volume en wordt nabij de hooiberg gesitueerd, zodat de bebouwing in de nieuwe situatie niet alleen sterk afneemt, maar ook geclusterd wordt. Dit levert een prettig beeld op. Het nieuwe bijgebouw zal fungeren als opslagloods voor divers (tuin)materieel e.d.. Omdat de nieuwe loods voldoende volume krijgt wordt de noodzaak voor buitenopslag weggenomen. Het erf kan hierdoor een verzorgd uiterlijk krijgen.

Sloopopgave en nieuwbouw

In voorgaande paragraaf is o.a. met een luchtfoto aangegeven welke bijgebouwen zullen worden gesloopt. Met uitzondering van schuur 4 en 6 worden deze allen gesloopt. In totaal wordt er dus $847,45 - 239,19 = 608,26 \text{ m}^2$ gesloopt. Volgens de saneringsregeling mag hiervan 50% worden teruggebouwd waarbij een maximum van 500 m^2 aanwezig mag zijn (zie paragraaf 1.3); voor de nieuwbouw is dus (ca.) $304,13 \text{ m}^2$ mogelijk. Er wordt een garage en een loods gebouwd (zie vorige paragraaf). De oppervlakte van deze gebouwen bedraagt ca. 112 resp. ca. 192 m^2 (zie navolgende tekeningen), in totaal 304 m^2 . In de nieuwe situatie staat er een totale oppervlakte aan bijgebouwen van $239,19 + 112 + 192 = 543,19 \text{ m}^2$. Dit is iets meer dan het maximum van 500 m^2 zoals opgenomen in de saneringsregeling, maar de ruimtelijke winst die ter plaatse geboekt wordt is zodanig groot, dat toch medewerking verleend kan worden.

Omschrijving	Breedte in m^1 (circa maten)	Lengte in m^1 (circa maten)	Oppervlakte in m^2 (circa maten)
Schuur 1	3,25	7,50	24,38
Schuur 2	7,50	9,50	71,25
Schuur 3	8,75	10,00	87,50
Schuur 4	14,00	12,25	199,50
Schuur 5	4,50	5,00	22,50
Schuur 6	6,30	6,30	39,69
Schuur 7	7,00	21,00	147,00
Schuur 8	8,00	12,00	96,00
Schuur 9	4,50	8,50	38,25
Schuur 10	6,80	8,00	54,40
Schuur 11	5,70	11,75	66,98



Overzicht oppervlakte nieuwe bijgebouwen (garage, links en loods, rechts)

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk “concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig”. Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven. In de structuurvisie worden daartoe het land opgedeeld in verschillende regio's (MIRT –regio's) waaraan gebiedsgerichte agenda's van Rijk en regio, gekoppeld aan het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport worden gekoppeld, waarin een gedeeld beeld van de samenhang tussen de verschillende opgaven in het betreffende ruimtelijk domein wordt geschetst. Zo kunnen ruimtelijke investeringen van Rijk en regio goed op elkaar worden afgestemd en geoptimaliseerd.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011, 2012)

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus

concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van ruimtelijke onderbouwingen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Voor één onderwerp geregeld in dit besluit, voorziet het besluit niet in de (definitieve) begrenzing. Dit betreft de EHS. Ten aanzien van deze begrenzing is bepaald dat de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Een deel van het Barro is gebaseerd is op eerdere pkb's en beleidsnota's die in de SVIR worden herbevestigd. Deze onderdelen kunnen na vaststelling van de structuurvisie de procedure volgen en zijn in werking getreden op 30 december 2011. Het betreft de volgende onderdelen:

- a Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- b Kustfundament;
- c Grote rivieren;
- d Waddenzee en waddengebied;
- e Defensie;
- f Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Op 28 augustus 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijksvaarwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de ecologische hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer. Ook is het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving worden opgenomen.

Het kabinet heeft de keuze voor deze onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Door de nationale belangen vooraf in ruimtelijke onderbouwingen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

In het Barro zijn geen regels opgenomen die van belang zijn voor het onderhavige plangebied.

Beoordeling initiatief i.r.t Rijksbeleid

Het plan is van dien aard dat Nationale belangen zoals gedefinieerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en het Barro niet worden geschaad. Ook maakt het plangebied geen deel uit van een "MIRT-gebied" waarvoor het realiseren van nationale opgaven is beoogd.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciale ruimtelijke structuurvisie en Ruimtelijke Verordening (2013)

De provincie Utrecht heeft op 4 februari 2013 de nieuwe Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) en Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld. In het provinciaal ruimtelijk beleid zoals vastgelegd in de Provinciale structuurvisie wordt een keuze gemaakt voor het inzetten op binnenstedelijke ontwikkeling en versterken van de kwaliteit van het landelijk gebied. Vanuit deze hoofdlijnen zijn de drie volgende uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling opgesteld:

1. een duurzame leefomgeving;
2. vitale dorpen en steden;
3. landelijk gebied met kwaliteit.

Landelijk gebied met kwaliteit

Het uitgangspunt, landelijk gebied met kwaliteit, is van belang voor het perceel Dorp 50. In het ruimtelijk beleid maakt de provincie Utrecht de keuze om in te zetten op de binnenstedelijke ontwikkeling. Het streven is dat ten minste tweederde van het woningbouwprogramma binnen de actuele rode contouren gerealiseerd wordt. Deze binnenstedelijke opgave biedt kansen om de leefbaarheid in de steden en dorpen te verbeteren, op voorwaarde dat er voldoende aandacht is voor de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving.

De gehele gemeente Lopik is gelegen in het nationale Landschap het Groene Hart¹. Voor het Groene Hart wil de provincie Utrecht de volgende kernkwaliteiten behouden en versterken:

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

In het ruimtelijke beleid van de provincie Utrecht heeft 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. Volgens de gebruikelijke omschrijving heeft ruimtelijke kwaliteit te maken met de begrippen toekomstwaarde, belevingswaarde en gebruikswaarde.

In het buitengebied, en zeker in het Groene Hart is de landbouw 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

¹ In het Rijksbeleid zijn geen Nationale Landschappen meer opgenomen. Formeel is het Groene Hart dus geen Nationaal Landschap (meer). Omdat de vroegere aanwijzing nog wel doorwerkt in tal van beleidsstukken van lagere overheden, wordt er toch op ingegaan in deze ruimtelijke onderbouwing

afzetmogelijkheden voor de producten die dit oplevert. Bij dit alles is het kunnen beleven van rust en ruimte van belang.

Nieuwe functies voor stoppende agrarische bedrijven

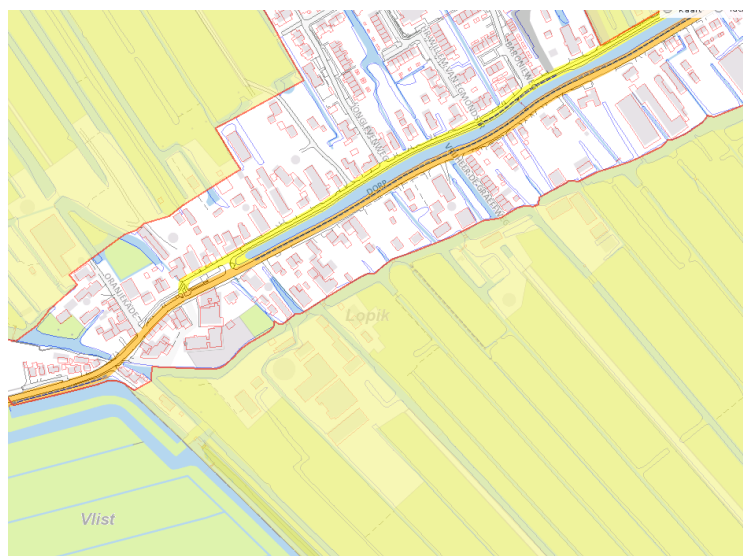
Als een agrarisch bedrijf stopt, is behoud van het agrarische bedrijfscomplex voor de landbouw meestal de beste optie, zeker als het gaat om ten opzichte van goede landbouwgrond strategisch gelegen bouwpercelen. Door het grote aantal bedrijven dat stopt is dat echter vaak niet haalbaar. Veelal zal de voormalige bedrijfswoning een woonfunctie krijgen. De voormalige bedrijfsbebouwing kan dan blijven staan, maar kan in dat geval niet voor een bedrijfsmatige functie worden gebruikt. Een beperkte oppervlakte in de nabijheid van de woning kan worden gebruikt voor beroep of bedrijf aan huis.

Binnenstedelijk/buitenstedelijk

In het ruimtelijk beleid maakt de provincie de hoofdkeuze om in te zetten op de binnenstedelijke ontwikkeling. Zo is bijvoorbeeld het streven dat ten minste twee derde van het woningbouwprogramma binnen de actuele “rode contouren” gerealiseerd wordt. Binnen de rode contouren hebben gemeenten beleidsvrijheid, met inachtneming van overige regels uit de Verordening. De rode contouren worden begrensd in Provinciale Ruimtelijke Verordening. Ondanks dat de gehele gemeente dus is aangewezen als Groene Hart, zijn er binnen die aanwijzing gebieden met rode contouren aangewezen, waar het restrictieve beleid t.a.v. Groene Hart niet zo nadrukkelijk geldt.

Beoordeling initiatief i.r.t provinciaal beleid

Het plangebied ligt grotendeels binnen de rode contour (zie navolgende afbeelding). De omzetting van de agrarische functie naar een woonfunctie is daarmee in 1^e aanleg een gemeentelijke aangelegenheid, maar past wel binnen de door de provincie gesignaleerde trend ten aanzien van gestopte agrarische bedrijven.



Rode contour (Provinciale Ruimtelijke Verordening)

Het deel dat ten zuiden van de Achterwetering ligt, valt buiten de rode contour. In feite is de Achterwetering als grens van de rode contour gekozen, hetgeen logisch is, daar dit van oorsprong de grens tussen bouwperceel en het achterliggend agrarisch weidegebied markeert. Ondanks dit gegeven is op meerdere plaatsen achter de

Achterwetering bebouwing gerealiseerd. Dit is eenvoudig te verklaren: op de vaak smalle percelen raakte op enig moment de ruimte om bebouwing op te richten op. Gelet op de schaalvergroting in de landbouw werd het noodzakelijk nieuwe stallen op te richten. Hiervoor was alleen in de lengterichting ruimte. Er is daarom op meerdere plaatsen in Polsbroek een brug over de Achterwetering gebouwd waarna ook delen “achter” de Achterwetering konden worden gebouwd.

Het plan voor het perceel Dorp 50 komt op verschillende manier tegemoet aan het beleid van de provincie ten aanzien van het landelijk gebied. De herinrichting van het perceel Dorp 50 heeft een ruimtelijke kwaliteitsverbetering tot gevolg. Het karakteristieke woonpand kan door de nieuwe planologisch titel van burgerwoning beter worden onderhouden. Er worden bovendien enige verfraaiingen aan de voor- en zijgevel aangebracht. Voorts neemt de hoeveelheid bebouwing af. Weliswaar worden er twee nieuwe bijgebouwen gebouwd en blijven de twee fraaiste bijgebouwen behouden, maar in ruil daarvoor wordt een aanzienlijke hoeveelheid verouderde bijgebouwen gesloopt. De verharding neemt af van ca. 847 m² (huidig) naar 543,19 m² (nieuw). Bovendien wordt de nieuwe bebouwing op twee plaatsen geclusterd, waardoor het erf als geheel een verzorgder karakter krijgt. De openheid van het “achterste” deel (het deel achter de Achterwetering) neemt sterk toe, waarmee de oorspronkelijke situatie benaderd wordt. De aanwezige hooiberg op dit achterste deel blijft bestaan, maar dit is een element waardoor het agrarisch verleden zichtbaar blijft. De nieuwe loods op dit achterste deel is beperkt qua hoogte en omvang en biedt de mogelijkheid om (tuin)materieel e.d. binnen te stallen, hetgeen buitenopslag voorkomt. Dit is positief, omdat buitenopslag vaak een verrommelde indruk geeft. Verder is een positieve ontwikkeling dat het (niet geheel benutte) agrarische bouwvlak -dat doorloopt achter de Achterwetering- in de nieuwe situatie niet meer kan worden benut. De bebouwing kan dus niet meer toenemen (sterker nog deze neemt af). De bebouwing wordt weer geconcentreerd in het Lint.

Daarnaast voorziet het plan in een aanvaardbare ruimtelijke inrichting op het perceel Dorp 50 doordat rekening gehouden wordt met de lengterichting van het perceel, het oorspronkelijke verkavelingspatroon en aanwezige doorzichten.

3.3 Regionaal beleid

Linten in de Leegte (2008)

De gemeenten Montfoort, Oudewater, Lopik en IJsselstein hebben het handboek *Linten in de leegte* vastgesteld. Het doel van dit handboek is om de bewoners van de linten in De Utrechtse Waarden bewust maken van de streekhistorie. Daarnaast wil het handboek bewoners handvatten geven om op een moderne manier om te gaan met erf en bebouwing. De boerderijen in dit deel van Utrecht zijn vaak van het type hallehuis. De kavels liggen in de lengterichting en worden door afscheidingssloten gescheiden. Achterkaden werden aan de achterzijde van de ontginning opgeworpen als waterkering of als landscheiding. Ze zijn vaak zwaar beplant en goed herkenbaar als groene lijnen in het open landschap.

Landschapsontwikkelingsplan Groene Driehoek (2005)

In 2005 heeft de gemeente, samen met buurgemeenten Oudewater en Lopik, het landschapsontwikkelingsplan *Groene Driehoek* vastgesteld. Het buitengebied van de drie omvat een gaaf deel van het Nederlandse veenweidelandschap. Het gebied

behoort tot het Nationaal Landschap het Groene Hart en is cultuurhistorisch waardevol. Typerend zijn de zeer open polders, welke volgens het vaste copesysteem ontgonnen zijn en de besloten lintbebouwingen langs de wateringen en de waterlopen. Achter de ontginningsassen liggen de kenmerkende tiendwegen en houtkades. Door het weidevogelbeheer is het gebied van groot belang voor weidevogels, zoals de Grutto.

De landschapsontwikkelingsvisie gaat uit van behoud en versterking van de openheid in de polders en versterking van het half open karakter van de stroomruggen. Op de stroomruggen is de aanleg van kleine landschapselementen en boomgaarden gewenst en worden mogelijkheden geboden voor nieuwe landgoederen.

Beoordeling initiatief i.r.t regionaal beleid

Voorliggend initiatief past binnen de principes van het regionaal beleid. Er blijft een karakteristiek pand behouden en de hoeveelheid erfbebouwing neemt af waardoor het erf een verzorgder aanblik krijgt. Daarbij blijft de karakteristieke hooiberg behouden.

3.4 Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie gemeente Lopik 2030 (2011)

De gemeenteraad van Lopik heeft op 1 februari 2011 de Toekomstvisie gemeente Lopik 2030 vastgesteld. De Toekomstvisie moet richting geven aan diverse strategische discussies en opgaven.

In de visie erkent de gemeente dat één van de absolute kernkwaliteiten van de gemeente Lopik is het waardevolle cultuurhistorisch landschap. Gelegen in het Groene Hart maken de combinatie van de Lek, de fraaie uiterwaarden, de besloten oeverwallen, het open polderland en de kilometerslange lintbebouwing Lopik tot een unieke omgeving. Tegelijkertijd is de gemeente door de typerende lintbebouwing (één van de karakteristieken waarom Lopik in de regio bekend staat) een aantrekkelijk gebied om te wonen, te werken en te recreëren. Juist de combinatie van de verschillende functies in de “levendige linten” maken het een dynamische en bedrijvige omgeving om te vertoeven. Het is geen toeval dat een groot deel van de woningen in eigen bezit is.

Opmerkelijk is dat in de huidige maatschappij, die steeds individualistischer wordt en waar men meer en meer van elkaar vervreemdt, in de gemeente Lopik nog steeds sprake is van sterke sociale banden, saamhorigheid en solidariteit. De inwoners van de gemeente Lopik vormen een gemeenschap waar burens oog hebben voor elkaar en waar iedereen een beroep kan doen op steun van de gemeenschap.

Kijkend naar het Lopik anno 2010 is de volgende missie voor de gemeente Lopik 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 deze missie verder te concretiseren en richting te geven aan de kansen en kwaliteiten zijn de volgende vier ambities voor de toekomst opgesteld:

- landelijk gebied versterken en ontsluiten;
- levendige linten;
- ondernemend Lopik in MKB en ZZP;

- vitale schakel in de Lopikerwaard.

Eén van de manieren om de levendige linten te versterken is door herontwikkeling van de voormalige agrarische bebouwing; hierdoor kan door inwoners en ondernemers waardevol erfgoed worden behouden.

De woningmarkt in Lopik 2010-2015, woningbehoefte gemeente Lopik (2008)

Dit rapport bevat de uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek dat in de gemeente Lopik is uitgevoerd. Hoewel geprognoseerd wordt dat de bevolking zal afnemen, zal het aantal huishoudens vermoedelijk toenemen. De daling van de gemiddelde woningbezetting zet zich dus voort. Mede gelet hierop blijkt sprake te zijn van een woningtekort van 252 woningen in de periode 2010 tot en met 2014. Het berekende woningtekort moet niet als absolute waarde worden beschouwd, maar als indicatie.

Beoordeling initiatief i.r.t gemeentelijk beleid

In aansluiting op het gestelde in de Woonvisie, is voorliggend initiatief gericht op het toevoegen van een woning. Dit helpt op bescheiden schaal mee een gedifferentieerd woningaanbod te creëren in de gemeente Lopik. Tevens draagt het bij aan het levendig houden van het lint. Tot wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd door sloop van een aantal verouderde bijgebouwen en blijven twee karakteristiek pand (de voormalige dienstwoning en de hooiberg) behouden.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieu-aspecten

Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling ook uitgevoerd moet worden als een project, dat wordt genoemd in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r., nadelige gevolgen heeft voor het milieu. De ruimtelijke onderbouwing voorziet in de mogelijkheid tot de ingebruikname van een perceel voor een woning en het realiseren van bijgebouwen. Dit kan gezien worden als een activiteit die is genoemd in de D-lijst (categorie D 11.2 Stedelijk vernieuwingsproject), alhoewel niet gespecificeerd is wat precies onder stedelijke vernieuwingsprojecten wordt verstaand.

Voor de zekerheid is een vormvrije m.e.r. beoordeling gemaakt. Daarbij is beoordeeld of het plan belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Gelet op de geringe omvang van het plan, ruim onder de drempelwaarde en de ligging van het plan, worden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Het milieubelang wordt in het kader van het ruimtelijke onderbouwing in navolgende paragrafen voldoende mate afgewogen. Een nadere beoordeling in een m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk.

Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang om te kijken naar de omliggende functies in relatie tot de nieuwe functie: past de nieuwe functie in de omgeving? Dit is zowel van belang vanuit de nieuwe functie als gedacht vanuit de omgeving.

De belangrijkste vragen in dit kader zijn:

- Is ter plaatse van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd?;
- Vormt de ruimtelijke ontwikkeling een belemmering voor omliggende agrarische bedrijven?

Relevant in dit verband is het naastgelegen veehouderij Dorp 46 (andere veehouderijen zijn op grotere afstand gelegen).

Dorp 46 heeft de bestemming agrarische doeleinden, veehouderij en is voorzien van een bouwvlak. Op dit perceel kunnen dus agrarische bedrijfsactiviteiten uitgeoefend worden. De eigenaar heeft een vergunning voor het houden van meer dan 200 melkkoeien. Daarnaast heeft deze ondernemer een vergunning voor de bouw van een nieuwe stal achter de bestaande bedrijfsbebouwing. Deze stal is nog niet gebouwd maar gelegen op ruime afstand (circa 185 meter) van de woning op het perceel Dorp 50.

Per 1 januari 2013 is het gewijzigde Activiteitenbesluit milieubeheer in werking getreden. Daarmee is het Besluit landbouw milieubeheer per die datum ingetrokken. Veel veehouderijen vallen nu onder het Activiteitenbesluit.

De voorschriften voor de beoordeling van geurhinder van het houden van de dieren staan zijn opgenomen in paragraaf 3.5.8 van het Activiteitenbesluit.

Ingevolge artikel 3.117, eerste lid, onder b, van het Activiteitenbesluit, vindt het oprichten, uitbreiden of wijzigen van een dierenverblijf met dieren zonder geuremissiefactor niet plaats, indien binnen de inrichting de afstand tussen enig dierenverblijf waar dieren zonder geuremissiefactor worden gehouden en een geurgevoelig object, na oprichting, uitbreiding of wijziging minder dan 50 meter bedraagt, indien het geurgevoelig object buiten de bebouwde kom is gelegen. Omgekeerd geldt daardoor ook dat er geen geurgevoelige objecten toegevoegd mogen worden binnen 50 meter van bestaande dierverblijven met dieren zonder geuremissiefactor. Het voorliggende plan betekent het toevoegen van een geurgevoelig object. Bovendien is het op basis van de geurgebiedsvisie van Lopik gelegen buiten de bebouwde kom.

Ingevolge artikel 3.118, eerste lid, Van het Activiteitenbesluit zijn de artikelen 3.115 tot en met 3.117 niet van toepassing voor zover bij verordening op grond van artikel 6 van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) andere waarden of afstanden zijn gesteld. Bij besluit van 21 april 2009 heeft de raad van de gemeente Lopik zoals aangegeven een geurgebiedsvisie en geurverordening als bedoeld in artikel 6 Wgv vastgesteld. In artikel 4 van de geurverordening is de minimale afstand voor geurbelasting, in afwijking van artikel 4, eerste lid en onder b, van de Wgv, voor situaties buiten de bebouwde kom, gesteld op 25 meter. Nu bij verordening op grond van artikel 6 van de Wgv andere afstanden zijn gesteld, zijn de afstanden als bedoeld in artikel 3.117, eerste lid, van het Activiteitenbesluit niet meer van toepassing, mits voldaan wordt aan de voorwaarde dat de veehouderij minder dan 200 stuks melkrundvee (en 140 stuks jongvee) en/of 50 overige dieren heeft. In dit geval heeft het agrarisch bedrijf een vergunning voor meer dan 200 melkkoeien waardoor in dit geval de afstand van 50 meter gehandhaafd dient te blijven.

De woning op het perceel Dorp 50 is gelegen op een afstand van circa 110 meter van het dichtstbijzijnde dierenverblijf op het perceel Dorp 46 en dus gesitueerd op een grotere afstand dan 50 meter van enig dierenverblijf op dit perceel. Vanuit het oogpunt van een goed woon- en leefklimaat kan gezegd worden dat in het geval er tussen het dierenverblijf en de woning op het perceel Dorp 50 de daarvoor geldende afstand wordt aangehouden, in beginsel mag worden aangenomen dat bij die woning een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Daarnaast wordt de bestaande agrarische bedrijfsvoering op het perceel Dorp 46 niet belemmerd omdat de woning op het perceel Dorp 50 op een grotere afstand dan 50 meter is gelegen en ook de overige bedrijfsbebouwing buiten de zone van 50 meter is gelegen. Zie onderstaande afbeelding. Voorts kan ook nog betoogd worden dat de woning op het perceel Dorp 48 maatgevend is omdat deze gelegen is op een kortere afstand.

Conclusie

Het aspect “milieuzonering” is geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het ruimtelijke onderbouwing.

Externe veiligheid

Wettelijk kader

Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten, zoals woningen, moeten ervoor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal dodelijke slachtoffers beperkt blijft. Het Vuurwerkbesluit en het Besluit externe

veiligheid inrichtingen (Bevi) stellen afstandseisen aan risicovolle bedrijfsactiviteiten. De circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS) en het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen zien toe op transportroutes met gevaarlijke stoffen en op transport via buisleidingen.

In het wettelijk kader en externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt in twee soorten risico's, namelijk plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). PR en het GR dienen elk een andere doelstelling. Het PR heeft te maken met de veiligheid van de risicobron (technisch systeem) en is bedoeld voor de burger / gebruiker als individu. Het GR zegt iets over de inrichting van de ruimte rond de risicobron en is bedoeld voor de bestuurder.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woon-, werk- of verblijfsomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die een jaar lang permanent op een plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een ongeluk. Deze basisnorm bepaalt dat het risico om te overlijden aan een ongeluk met een gevaarlijke stof voor omwonenden niet hoger mag zijn dan één op de miljoen (10^{-6}).

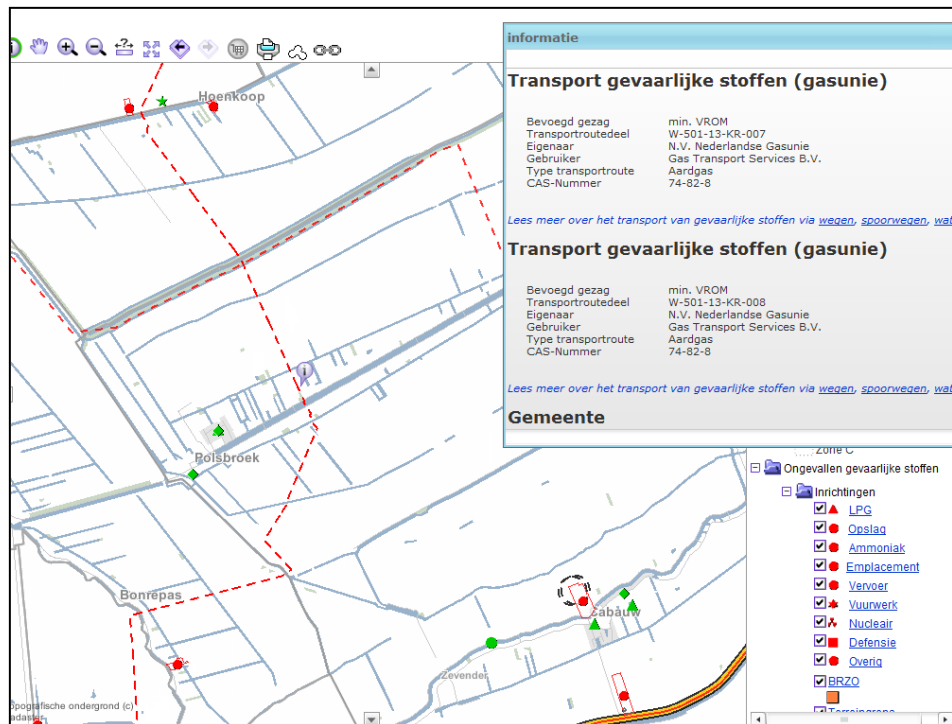
Groepsrisico

Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Het risico geeft aan hoe groot de kans is dat bij een ongeval bij een risicolocatie 10, 100 of 1000 slachtoffers tegelijk vallen. Dit risico is daardoor een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp. Voor het groepsrisico geldt een oriëntatiewaarde. Dit is geen norm, maar een ijkpunt. De oriëntatiewaarde wordt uitgedrukt in een risicocurve. De oriëntatiewaarde houdt in dat het bevoegd gezag in situaties daarboven gemotiveerd kan afwijken. Er kunnen redenen zijn dat een gemeente meer of juist minder risico's accepteert. De gemeente is verplicht om een belangenafweging te maken. Dit is de verantwoording van het groepsrisico. Daarbij spelen onder de zelfredzaamheid, vluchtwegen, economische en maatschappelijke belangen een rol.

Situatie plangebied

Uit de beoordeling van de risicokaart van de provincie Utrecht blijkt dat er geen Bevi-inrichtingen of vuurwerkbedrijven in de nabijheid van het plangebied aanwezig zijn en dat het plangebied niet binnen een invloedsgebied ligt van aangewezen routes voor transport van gevaarlijke stoffen over weg of spoorweg of per buisleiding. De dichtstbijzijnde gevaarlijke bron zou zijn een gasleiding van de Gasunie waardoor onder hoge druk gas wordt vervoerd. Zie navolgende afbeelding² uitsnede van de risicokaart van de provincie Utrecht. Deze leiding ligt echter op zodanig grote afstand (ruim 1km) dat het plangebied niet binnen de invloedssfeer van deze buisleiding ligt.

² Het is vaak gebleken dat de risicokaart vaak onvolledig en niet goed wordt bijgehouden. In het kader van het vooroverleg wordt vernomen of er wellicht andere bronnen zijn waar rekening mee moet worden gehouden



Uitsnede risicokaart provincie Utrecht

Conclusie

Het aspect “externe veiligheid” is geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het ruimtelijke onderbouwing.

Bodem

Inleiding

Bij functiewijzigingen die leiden tot een verandering van de bestaande bestemming zal moeten worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem de realisatie van de gewenste functie ook toestaat. Daarnaast geldt dat de bodemkwaliteit invloed kan hebben op de financiële haalbaarheid als blijkt dat de bodem gesaneerd moet worden.

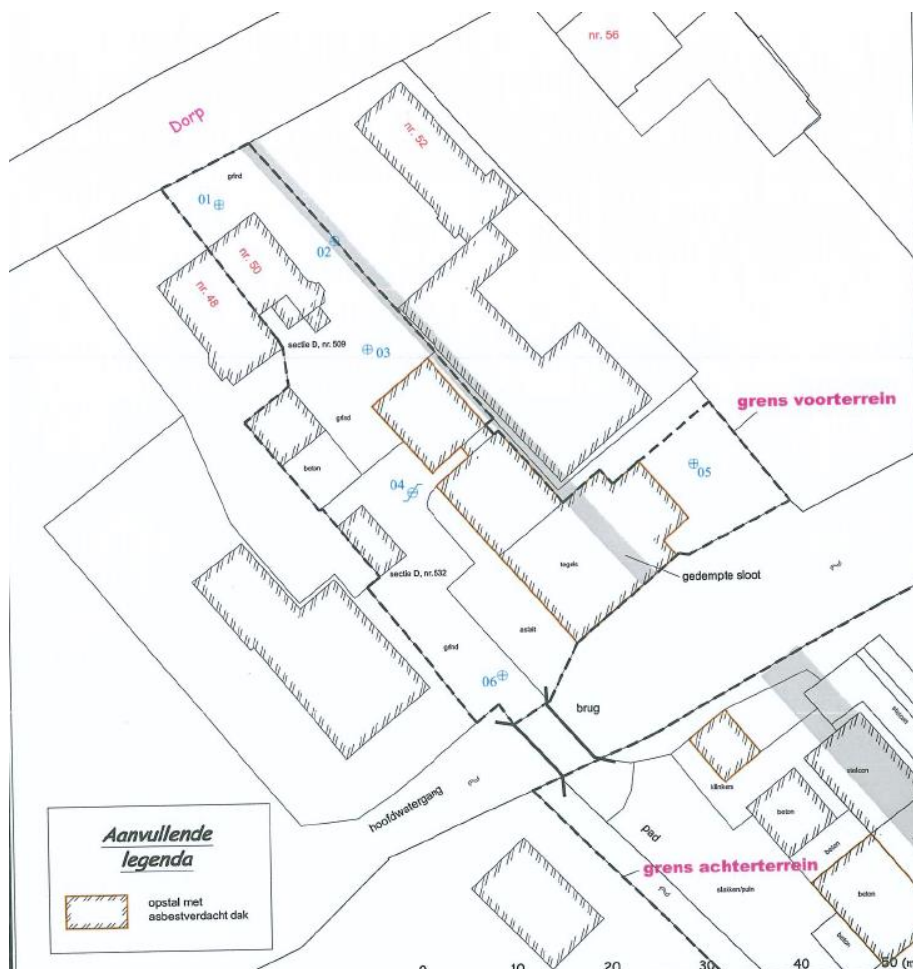
Bodemkwaliteitskaart

De gemeente Lopik beschikt over een goedgekeurde bodemkwaliteitskaart. Uit de gegevens blijkt dat er geen verhoogde achtergrondgehalten verwacht worden voor een standaardbodem in deze zone.

Om inzicht te krijgen in de vraag of de bodem geschikt is voor de beoogde functie (wonen) is verkennend bodemonderzoek NEN 5740 verricht³. Het onderzoek is als bijlage opgenomen bij dit ruimtelijke onderbouwing. Het bodemonderzoek is verricht met als doelstelling te bezien of de grond geschikt is voor de nieuwe functies woningbouw, industrie of kantoren (ten tijde van het onderzoek was nog niet bekend dat het alleen om de woonfunctie zou gaan).

³ Bodemonderzoek, Dorp 50 te Polsbroek – voorterrein, AT Milieu-advies B.V, 2011

In het onderzoek is het voorterrein beschouwd, dat wil zeggen het deel van het terrein dat loopt vanaf Dorp tot de Achterwetering.



Onderzocht gebied (voorterrein), inclusief gedempte sloot

Tussen 1955 en eind jaren '80 is op de locatie een sloot gedempt. De lengte van de gedempte sloot binnen de grenzen van de onderzoekslocatie bedraagt circa 60 m (zie bovenstaande afbeelding). Het gebied van de gedempte sloot is tevens onderzocht.

Uit het veldonderzoek is het volgende gebleken:

Bovengrond

In de kleiige bovengrond met bijmengingen aan grind, puin en kolen tot circa 0,3 m - mv zijn licht verhoogde gehalten aan zware metalen en PAK aangetoond (MM-1). De aangetoonde licht verhoogde gehalten zijn waarschijnlijk gerelateerd aan de bijmengingen aan grind, puin en kolen in de bodem.

Ondergrond

De ondergrond, bestaande uit zintuiglijk 'schone' (humeuze) klei, bevat licht verhoogde concentraties voor kwik, lood en molybdeen (MM-2; 0,3-1,0 m -mv). Voor de overige onderzochte stoffen uit het standaard analysepakket zijn geen verhoogde gehalten gemeten.

Grondwater

Het grondwater uit peilbuis 04 op het voorterrein bevat een matig verhoogd bariumgehalte. Voor de overige onderzochte stoffen zijn in het grondwater geen verhoogde gehalten aangetoond. De oorzaak van de matig verhoogde concentratie voor barium in het grondwater is onduidelijk; een (punt)bron is niet aanwijsbaar. Waarschijnlijk kan de verhoogde concentratie voor barium in het grondwater worden aangemerkt als een verhoogde achtergrondwaarde. De hypothese verdacht vanuit het oogpunt van bodemverontreiniging wordt bevestigd.

Gedempte sloot

Het bodemprofiel ter plaatse van de gedempte sloot komt overeen met de bodemopbouw elders op de locatie. Hierdoor zijn de verkregen grondmonsters in de gedempte sloot gebruikt ter bepaling van de algemene bodemkwaliteit. De aangetoonde bodemkwaliteit elders op het voorterrein wordt daarom representatief geacht voor de bodemkwaliteit ter plaatse van de gedempte sloot.

Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaat er geen aanleiding voor de uitvoering van een nader onderzoek of het nemen van saneringsmaatregelen. De licht verhoogde concentraties voor zware metalen en PAK in de grond en het matig verhoogde (achtergrond)gehalte aan barium in het grondwater geven geen beperkingen ten aanzien van het huidige gebruik en de mogelijke herinrichting van de locatie ten behoeve van woningbouw, industrie of kantoren.

Zoals aangegeven, is alleen het voorterrein onderzocht. Het initiatief echter voorziet tevens in de ingebruikname van het achterterf ten dienste van de woonfunctie. Tevens wordt hier een nieuw bijgebouw gerealiseerd. Het achterterrein is echter in de loop der jaren minder intensief gebruikt voor agrarische doeleinden dan het voorterrein. Bovendien is dit historisch gezien het begin van het extensief - als weidegebied - gebruikte veengebied. Het is niet waarschijnlijk dat de concentraties zware metalen en PAK op het achterterrein hoger zijn dan die zoals aangetroffen op het voorterrein.

Het aspect bodem werpt gelet hierop geen belemmering op voor de uitvoering van het initiatief.

Geluid

Wettelijk kader

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door inrichtingen, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. Langs wegen en spoorwegen liggen zones. Binnen deze zones moet voor de realisatie van geluidsgevoelige bestemmingen akoestisch onderzoek worden uitgevoerd.

Wegverkeer

De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg: stedelijk of buitenstedelijk. De zone ligt aan weerszijden van de weg en is gemeten vanuit de rand van de weg. De zones, zoals beschreven in artikel 74 van de Wgh, zijn weergegeven in de onderstaande tabel.

Aantal rijstroken	Zones langs wegen	
	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 meter	250 meter
3 of 4 rijstroken	350 meter	400 meter
5 of meer rijstroken	350 meter	600 meter

Overzicht van de zones langs wegen

Artikel 74 lid 2 van de Wgh maakt een uitzondering voor wegen met een 30 km-regime en woonerven. Deze wegen hebben geen zone en zijn daarmee niet onderzoeksplchtig.

Het plangebied ligt in de kern Polsbroek, waar een 30 km/h regime geldt. Op basis hiervan is akoestisch onderzoek niet nodig.

Vanuit het aspect “goede ruimtelijke ordening” wordt het volgende overwogen .

De beide wegen langs de kade vervullen slechts een functie voor het lokale verkeer. Er zijn in Polsbroek geen grote publiekstrekkingen aanwezig. Het gaat om twee rustige wegen met een lage verkeerintensiteit. Om deze reden luidt de conclusie dat er een goed woon- en leefklimaat aanwezig is vanwege geluid.

Conclusie

Het aspect geluid staat uitvoering van het plan niet in de weg.

Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Het aspect luchtkwaliteit is verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit, waarin onder andere grenswaarden voor vervuulende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waarvan de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

NSL en Besluit NIBM

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd, kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die sinds 2010 van kracht zijn. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden, aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit een maximaal toegestane verslechtering van 1,2 µg/m³. Voor een aantal

functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Goede ruimtelijke ordening

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is om het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is, significant is ten opzichte van een etmaal.

Situatie plangebied

Het onderhavige project gaat over de (planologische) realisatie van één woning in Polsbroek. Er is geen sprake van een 'gevoelige bestemming'. Verder geeft de ministeriële regeling "NIBM" en het hierbij behorende "NIMB tool" voldoende informatie om te kunnen vaststellen dat het project niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast blijkt uit de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten van het RIVM dat de luchtkwaliteit ter plaatse goed is; er worden geen grenswaarden overschreden (2012).

Conclusie

Het aspect "luchtkwaliteit" vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het ruimtelijke onderbouwing.

4.2 Omgevingsaspecten

Water

Beleid

In het kader van het verkrijgen van een duurzaam watersysteem hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen in 2001 de Startovereenkomst waterbeleid 21^e eeuw (WB'21) ondertekend. Onderdeel van het nieuwe waterbeleid is de "watertoets" de check van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem.

Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water is gericht op het bereiken van een goede ecologische waterkwaliteit in alle Europese wateren. In 2015 moet dat gerealiseerd zijn. De lidstaten moeten in 2009 (inter)nationale stroomgebiedbeheersplannen vaststellen waarin zij aangeven welke maatregelen ze gaan nemen om de doelstelling te halen. De provincie Utrecht maakt volledig deel uit van het deelstroomgebied Rijndelta en het daarbinnen begrensde deelstroomgebiedsdistrict Rijn-West. Binnen Rijn-West werkt Utrecht samen met alle betrokken waterbeheerders (Rijkswaterstaat, buurprovincies, waterschappen en gemeenten) aan het opstellen van het regionale deel van het genoemde stroomgebiedbeheersplan Rijndelta.

Rijksbeleid

In het Nationaal Bestuursakkoord Water hebben Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten afgesproken dat in 2015 het watersysteem op orde moet zijn en blijven. Water moet weer de ruimte krijgen en is medesturend voor het ruimtelijk beleid. Als

een van de eerste stappen is afgesproken dat de waterschappen in beeld brengen hoeveel waterberging er nodig is om aan de zogenaamde werknormen te kunnen voldoen. Voor stedelijk gebied houdt dit bijvoorbeeld in, de hoeveelheid wateroppervlak die nodig is om te zorgen dat bij neerslag het waterpeil maar eens in de 100 jaar tot aan het maaiveld kan stijgen.

*Beleid Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden - "Water voorop!"
Waterbeheerplan 2010-2015*

Het waterbeheerplan het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden 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:

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

In onderhavig geval neemt de hoeveelheid verharding echter af (i.c. neemt de oppervlakte erfbouwaf van ca. 847 m² naar 543,19 m²). Dit heeft in principe een gunstig effect op het infiltratievermogen van het perceel. De effecten van zowel toe- als afname in verharding zijn overigens theoretisch, omdat erven en tuinen ook verhard kunnen worden, bijvoorbeeld in de vorm van terras. Deze mogelijkheden worden echter door het Hoogheemraadschap nooit meegenomen. Op basis hiervan luidt de conclusie dat het initiatief een gunstig effect heeft op de waterhuishouding.

Het plangebied ligt voor een klein deel binnen de beschermingszone van de dijk van de Polsbroekerwetering. Deze zone bedraagt ca. 14 m vanuit de grens van de kade met het water. Binnen deze zone vinden echter geen bouw-/grondroerende werkzaamheden plaats.

Verder wordt er geen oppervlaktewater gedempt; onder andere de Achterwetering blijft behouden.

Conclusie

Op basis van bovenstaande is de voorlopige conclusie dat het initiatief past binnen het beleid ten aanzien van water van de diverse overheden. In het kader van het vooroverleg zal het initiatief worden voorgelegd aan het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. De resultaten daarvan zullen hier vermeld worden.

Ecologie

Wettelijk kader

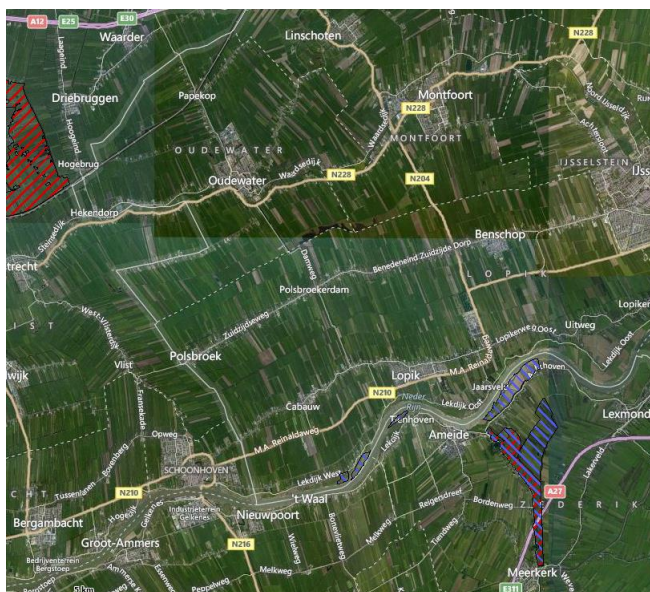
Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming is er onderscheid gemaakt tussen de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). In de Natuurbeschermingswet 1998 worden Natura 2000-gebieden en beschermde Natuurmonumenten beschermd. De EHS is niet opgenomen in de natuurwetgeving,

maar dient bij de planologische afweging te worden meegenomen.

Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet. Soortenbescherming is altijd van toepassing. De Flora- en faunawet is gericht op het duurzaam in stand houden van soorten in hun natuurlijk leefgebied. Als een ruimtelijke ingreep rechtstreeks kan leiden tot verstoring of vernietiging van bepaalde beschermde soorten of hun leefgebied, kan het project in strijd zijn met de Flora- en faunawet.

Situatie plangebied e.o.

Gebiedsbescherming in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur is gezien de relatief kleine ingreep, de tussenliggende bebouwing en afstand niet van toepassing. De plannen leiden niet tot aantasting van instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden of kernkwaliteiten van de EHS.



Ligging Polsbroek to.v. Natura 2000-gebieden (gearceerd)

Soortenbescherming

Binnen het plangebied wordt een aantal schuren en opstallen gesloopt waarvan op voorhand niet kan worden uitgesloten dat er zich beschermde soorten bevinden. Er is daarom onderzoek verricht of uitgesloten kan worden dat de opstallen geschikt zijn als vaste rust- en verblijfplaats van strikt beschermde dier- of plantsoorten⁴.

vaatplanten

In het plangebied zijn geen natuurlijke groeiplaatsen voor planten aanwezig. Het erf is grotendeels verhard en wordt intensief gebruikt. Tussen het grind op het erf is een grote hoeveelheid muurpeper waargenomen. Op de onverharde delen staan plantensoorten kenmerkend voor een voedselrijk en verstoord ecosysteem. Tijdens het veldbezoek zijn op deze locaties soorten waargenomen als Gewone Brandnetel, Perzikkruid, Straatgras en Engels raaigras. Natuurlijke groeiplaatsen van strikt beschermde soorten gezien de aanwezige biotopen niet aanwezig. Aangeplante

⁴ quick scan flora en fauna Dorp 50, Polsbroekm SAB 2013

specimen van beschermde soorten (bijvoorbeeld in tuinen) zijn niet beschermd. Met de plannen zijn negatieve effecten op vaatplanten uitgesloten.

vleermuizen

Volgens verspreidingsgegevens uit de 'Atlas van de Nederlandse Vleermuizen' (Limpens, 1997) en volgens waarneming.nl en telmee.nl komen in de omgeving van het plangebied verschillende vleermuissoorten voor. Vleermuizen zijn strikt beschermd volgens tabel 3 van de Flora- en faunawet en bijlage IV van de Habitatrichtlijn. Vleermuizen verblijven in bomen en/of gebouwen.

Binnen het plangebied zijn een woning en meerdere schuren aanwezig. Het woonhuis bezit een pannendak en de goten en dakrand zijn afgetimmerd met hout. Met de plannen is men voornemens de schuren te amoveren. Negatieve effecten van de plannen op de mogelijk aanwezige rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen in de woning worden niet verwacht.

De schuren zijn grondig geïnspecteerd en gecontroleerd op de aanwezigheid van kierende betimmering, scheuren, open stootvoegen en kierende dakpannen (inclusief dakbeschot). Achter deze elementen kunnen vleermuizen mogelijk een verblijfplaats hebben. Er is bij meerdere opstallen gevelbetimmering aangetroffen. Echter, deze betimmering is niet geschikt voor vleermuizen. De kieren zijn veelal te smal. Enkele kieren welke mogelijk wel geschikt zijn, bevinden zich bij schuren zonder spouw of geven direct toegang tot de onderzijde van de dakplaten (dakbeschot ontbreekt) van de schuur. Door de afwezigheid van geschikte spouwmuren, kieren, scheuren en het ontbreken van dakbeschot worden vleermuizen niet in de bebouwing verwacht. Onderstaande afbeeldingen geven een impressie van de opstallen ter plaatse ten tijde van het veldbezoek.





Impressie van enkele opstallen in het plangebied (SAB, 2013)

In het plangebied zijn geen bomen aanwezig. Negatieve effecten op de vaste rust- en verblijfplaatsen van boombewonende soorten zijn derhalve niet van toepassing. Lijnelementen en daarmee belangrijke vliegroutes van vleermuizen zijn ook niet aanwezig in het plangebied. Nader onderzoek naar vleermuizen is niet noodzakelijk.

vogels

Tijdens de veldverkenning zijn Merel, Kauw en Huismus waargenomen. Alle vogels en hun actief gebruikte nesten zijn strikt beschermd. Actieve nesten van vogels mogen niet worden aangetast of verstoord. Voor de meeste vogels kan worden volstaan met ontzien van nesten in het broedseizoen (globaal van half maart tot half juli). Nestlocaties van enkele vogelsoorten zoals roofvogels, uilen en Huismus zijn buiten het broedseizoen ook jaarrond beschermd, zogenoemde jaarrond beschermde vogelsoorten.

Rondom en in de te slopen opstallen zijn op meerdere plaatsen sporen (nesten, ontlasting, veren) aangetroffen van de Boerenwaluw. Deze soort heeft (mogelijk recent) in het plangebied gebroed. De boerenwaluw staat aangemeld als gevoelig op de Nederlandse rode lijst. De soort is echter niet beschermd in het kader van de Flora en faunawet. Boerenwaluwen zijn tijdens het veldbezoek niet in het plangebied waargenomen. Gezien het tijdstip van het jaar is dit te verwachten, omdat deze soort in september en oktober wegtrekt naar Afrika en in april weer terugkeert in Nederland. Indien het slopen van de opstallen tijdens het broedseizoen gaat plaatsvinden, kunnen mogelijk nesten van boerenwaluwen worden aangetast. Om die reden dienen de werkzaamheden buiten het broedseizoen (half maart tot half juli) plaats te vinden.

De Huismus is ook in het plangebied waargenomen. Huismussen zijn in grote getalen (10-15) individuen vastgesteld in de heesters nabij de oprit tussen de percelen van Dorp nummer 50 en 52. Gezien de woningen beiden een pannendak bezitten en de

mussen vanuit de heesters naar de daken (en vice versa) vlogen, is het zeer aannemelijk dat de Huismus onder de dakpannen van de woningen broeden. De Huismus is een jaarrond beschermde vogelsoort. De nestplaatsen en het leefgebied zijn daarmee ook buiten het broedseizoen beschermd.

Met de sloop van de schuren worden het primair leefgebied aan de voorzijde van het perceel en de verblijfplaatsen onder de dakpannen niet aangetast. Negatieve effecten van de plannen op deze soort worden derhalve niet verwacht.

Sporen, nesten en holtes van overige jaarrond beschermde vogelsoorten zijn niet aangetroffen in het plangebied. Gezien de afwezigheid van bomen met holten en horsten zijn deze niet aanwezig. Wanneer de bebouwing buiten het broedseizoen wordt gesloopt zijn negatieve effecten van de plannen op jaarrond beschermde soorten niet te verwachten.

overige soortgroepen

Strikt beschermde soorten uit overige soortgroepen (grondgebonden zoogdieren, reptielen, amfibieën, vissen, insecten en ongewervelden) zijn niet aangetroffen in het plangebied. Gezien de afwezigheid van voor reptielen geschikte structuurrijke / ruige / zonnige elementen, voldoende geschikte voedselbomen voor de Eekhoorn, directe verbinding met bestaande bosgebieden en de afwezigheid van watervoerende elementen (amfibieën en vissen) worden deze strikt beschermde soorten ook niet verwacht in het plangebied. Verder staat het plangebied niet in verbinding met leefgebieden van strikt beschermde reptielen en zoogdieren. Het is daardoor onwaarschijnlijk dat de plannen leiden tot aantasting van leefgebieden van strikt beschermde grondgebonden zoogdieren, reptielen, amfibieën, vissen, insecten en ongewervelden.

Conclusie

Uit de quick scan is naar voren gekomen dat het onwaarschijnlijk is dat met de plannen sprake is van aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen of belangrijk leefgebied van strikt beschermde soorten. Nader onderzoek of een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is voor de plannen niet noodzakelijk.

Archeologie

Landelijk beleid - Verdrag van Malta

Het is in Nederland verplicht om bij ruimtelijke besluitvorming de archeologische belangen mee te wegen. In 1992 is in Valletta het Verdrag van Malta ondertekend door Nederland. De belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn het streven naar behoud in de bodem (behoud in situ), het vroegtijdig betrekken van archeologie in ruimtelijke ordeningsprocessen en tenslotte, wanneer behoud in situ niet mogelijk is, het "de verstoorder betaalt" principe. Na het ondertekenen van dit verdrag werd, in afwachting van de implementatie in de Nederlandse wetgeving, steeds vaker al "in de geest van Malta" gehandeld.

De Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ, 1 september 2007)

Deze wet vormt de implementatie in de Nederlandse wet van het Verdrag van Malta inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed. Dit geldt voor iedereen die bodemingrepen gaat (laten) uitvoeren: zowel particulieren als bedrijven, projectontwikkelaars en (lokale) overheden.

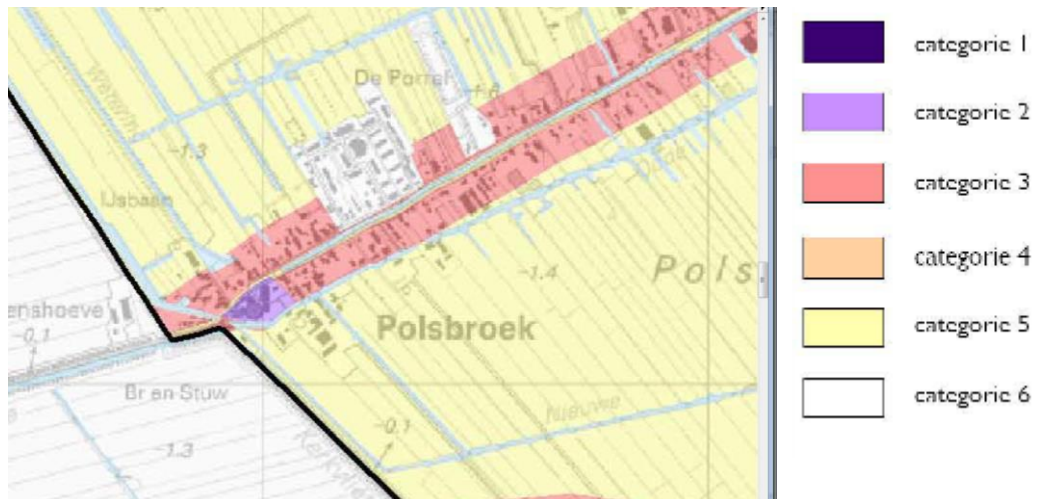
Situatie plangebied

De gemeente Lopik heeft in 2010 archeologiebeleid vastgesteld. Dit is nog niet verwerkt in het bestemmingsplan dat van toepassing is op Dorp 50. Het archeologiebeleid ziet er onder andere op toe dat bij ruimtelijke ontwikkelingen zorgvuldig wordt omgegaan met in de bodem aanwezige en te verwachten archeologische sporen en resten (conform art. 38a Monumentenwet). Daarbij dienen belangrijke vindplaatsen waar mogelijk in de bodem behouden blijven voor toekomstige generaties (conform rijks- en provinciaal beleid).

Het archeologiebeleid hanteert het de verstoorder betaalt principe. Het beleid beperkt zich tot het toekennen van verwachtingen op archeologische vondsten, op basis van bureau-onderzoek en reeds bekende archeologische vondsten. Pas als er daadwerkelijk ruimtelijke ingrepen plaatsvinden, zal op basis van de toegekende verwachting al dan niet ander archeologisch onderzoek moeten plaatsvinden. In het beleid is daartoe een regime opgenomen, die erop toeziet dat bij ruimtelijke ingrepen vanaf een bepaalde omvang en diepte, archeologisch onderzoek is vereist.

Niet elk deel van de gemeente kent een gelijke occupatiegeschiedenis. Een gevolg is dat op de ene plek de verwachting op archeologische vondsten groter is dan op een andere. Ook de tijdsperiode waarvoor een verwachting geldt, verschilt. Dit hangt vervolgens samen met de diepte waarop vondsten gedaan kunnen worden. Deze situatie rechtvaardigt de keuze van de gemeente dat op de ene plek een zwaarder regime geldt dan op een andere plek.

Het regime is op een maatregelenkaart weergegeven. Aan het plangebied zijn twee categorieën toegekend, categorie 3 voor het voorterrein en categorie 5 voor het achterterrein. De Achterwetering vormt de scheidslijn tussen de categorieën.



Uitsnede maatregelenkaart Archeologie

Voor categorie 3 geldt voor cultuurhistorische elementen en terreinen (bewoningslinten, oude woonplaatsen) een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische waarden uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd ('jonge archeologie'; voor landschappelijke eenheden (jongere beddinggordels/stroomruggen) geldt een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische waarden (prehistorie t/m Nieuwe tijd).

Voor categorie 5 geldt voor landschappelijke eenheden (komgronden) een lage kans op het aantreffen van archeologische waarden.

Derhalve geldt voor ingrepen die plaatsvinden op gronden met categorie 3 een onderzoeksplicht. Daarbij zijn de volgende ontheffingscriteria van toepassing:

- oppervlakte plangebied: tot 200 m² en
- diepte bodemingreep: tot 50cm –mv.

Ervan uitgaande dat met plangebied wordt bedoeld het gebied waar grondroerende werkzaamheden plaatsvinden, is de conclusie dat op het voorterrein een nieuwe garage wordt gebouwd die evenwel niet groter is dan 200 m² en waarvan de bodemingreep niet dieper reikt dan 50cm onder maaiveld. Er is gelet hierop geen archeologisch onderzoek nodig voor zover het initiatief plaatsvindt op gronden met categorie 3.

Voor gronden met categorie 5 geldt in principe geen onderzoeksplicht, behoudens daar waar het gaat om (zeer) grootschalige ontwikkelingen. Daar is in dit geval geen sprake van.

Conclusie: het aspect archeologie vormt gelet hierop geen belemmering voor het initiatief.

Verkeer

De woning ontsluit op de weg "Dorp". Hiervoor wordt de bestaande uitrit gebruikt. De situatie op Dorp zal derhalve niet wezenlijk veranderen. Volgens de publicatie 317 "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" van het CROW (2012) mag voor een woning van dit type in matig stedelijk gebied uitgegaan worden van een verkeersgeneratie van ca. (maximaal) 8,6 per dag. Dorp kan deze vraag goed verwerken, zeker wanneer deze wordt verdisconteerd wordt met de verkeersbewegingen zoals die gepaard gingen met het veehandelsbedrijf (in feite neemt de verkeersproductie af; bovendien wordt er niet meer met zwaar materieel gereden). De richtlijn voor de parkeernorm als opgenomen in voornoemde publicatie voor een woning als deze in het buitengebied bedraagt maximaal 2,8 parkeerplaatsen; hieraan kan op eigen terrein ruimschoots worden voldaan.

5 Economische uitvoerbaarheid

5.1 Inleiding

Bij de voorbereiding van een ruimtelijke onderbouwing dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Doorgaans is relevant de vraag of er gemeentelijke kosten zijn en hoe deze verhaald worden. Deze vraag omhelst tevens eventuele planschade.

5.2 Beoordeling plan

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht om aan het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing een exploitatieplan te koppelen. Er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie. Een exploitatieplan is niet verplicht indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in het plan opgenomen gronden op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro).

De begeleiding van de planologische procedure is door middel van het heffen van leges gedekt. Daarnaast is het aanleggen van voorzieningen in het aangrenzende openbaar gebied niet aan de orde en wordt het opstellen van het ruimtelijke onderbouwing door de initiatiefnemer bekostigd. Voor de gemeente Lopik zijn derhalve geen kosten verbonden aan het opstellen en uitvoeren van deze ruimtelijke onderbouwing. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt een planschadeovereenkomst afgesloten.

5.3 Conclusie

De economische uitvoerbaarheid van het bouwplan is voldoende aangetoond.

6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Overleg

De ruimtelijke onderbouwing zal in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd worden aan de overleginstanties. Op deze plaats, dan wel in een separate bijlage, zullen de vooroverlegreacties van een antwoord worden voorzien.

6.2 Zienswijzen

Op de te volgen procedure ex art. 2.12, lid 1, a, onder 3 van de Wabo is afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. In navolging hiervan zal het ontwerpbesluit voor zes weken ter inzage worden gelegd. Een ieder krijgt in deze periode de gelegenheid om zienswijzen in te dienen. In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de zienswijzen beantwoord. Tevens wordt aangegeven of de zienswijze aanleiding is het ruimtelijke onderbouwing te wijzigen.

6.3 Conclusie

PM