



ADROMI GROEP

Ruimtelijke onderbouwing Dorp 56, Polsbroek

Gemeente Lopik

Adromi B.V.
Reeweg 146
3343 AP Hendrik-Ido-Ambacht

T 078 – 684 55 55
F 078 – 684 55 59

algemeen@adromi.nl
www.adromi.nl

K.v.K. 230.825.46 te Rotterdam
BTW: 8050.63.286.B.01
IBAN: NL75RABO0385477481

Projectnummer: R201910/1901g

Datum: 6-3-2020

Auteur: M. Mekenkamp

Gecontroleerd: J. Wildschut

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1.	Aanleiding	3
1.2.	Locatie projectgebied	3
1.3.	Geldend bestemmingsplan	4
1.4.	Leeswijzer	5
2.	Gebiedsbeschrijving	6
2.1.	Locatie algemeen	6
2.2.	Bestaande situatie	6
2.3.	Beoogde situatie	7
2.4.	Landschappelijke inpassing	8
3.	Ruimtelijk beleidskader	10
3.1.	Rijksbeleid	10
3.2.	Provinciaal beleid: Utrecht	11
3.3.	Gemeentelijk beleid	14
4.	Archeologie	17
4.1.	Archeologie	17
4.2.	Cultuurhistorie	19
5.	Verkeerskundige aspecten	20
5.1.	Verkeer	20
5.2.	Parkeren	20
6.	Natuur	22
6.1.	Wet natuurbescherming	22
7.	Water	24
7.1.	Waterkoers 2016-2021	24
7.2.	Ruimtelijke ontwikkelingen	25
8.	Milieu	27
8.1.	Besluit milieueffectrapportage	27
8.2.	Bedrijven en milieuzonering	28
8.3.	Geluid	29
8.4.	Geurhinder	31
8.5.	Luchtkwaliteit	33
8.6.	Bodem	35
8.7.	Externe veiligheid	35
8.8.	Duurzaamheid	37
9.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
9.1.	Economische uitvoerbaarheid	38
9.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
10.	Conclusie	39
	Bijlagen	40

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Aan de Dorp 56 in Polsbroek is op dit moment een woning aanwezig. Op het perceel is verder een voormalige silo aanwezig van een veevoederbedrijf. Deze silo wordt beschouwd als industrieel erfgoed. De silo is thans in gebruik als bijgebouw bij de woning Dorp 56, maar staat grotendeels leeg. De percelen zijn bestemd voor woondoeleinden.

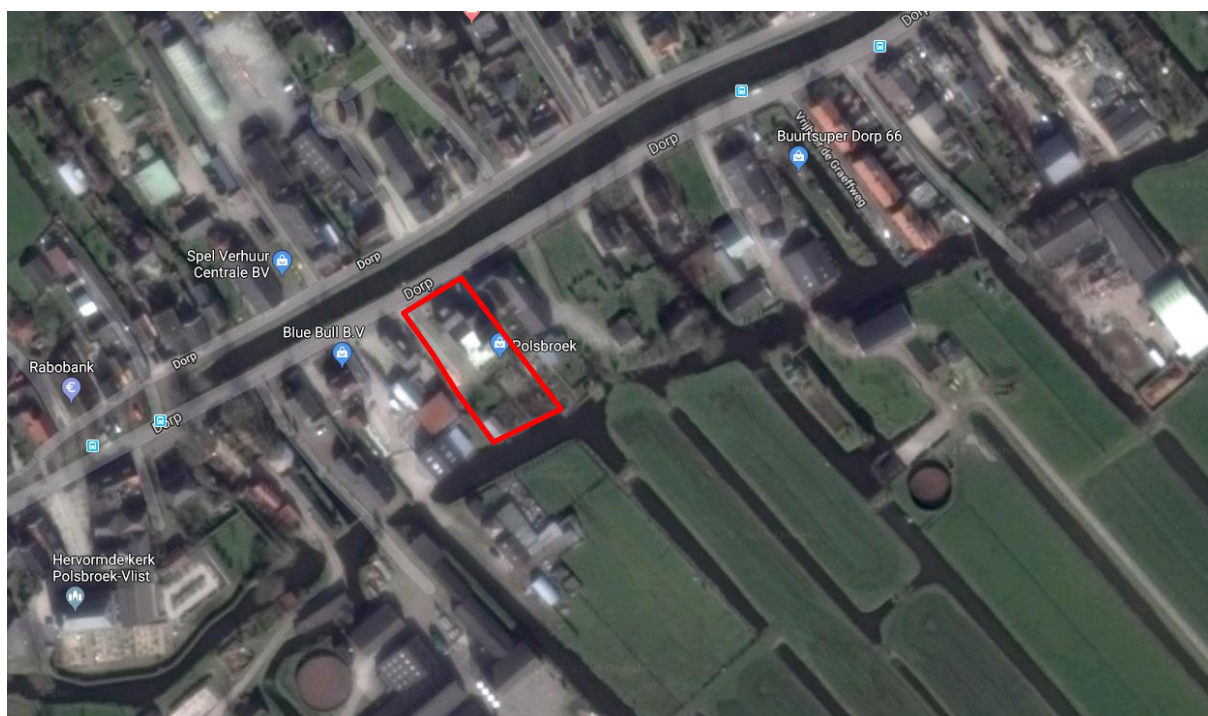
Het is de bedoeling om de locatie te ontwikkelen ten behoeve van woningbouw. De graansilo zal geschikt worden gemaakt voor een drietal appartementen. Op het onbebouwde achterliggende gedeelte van het projectgebied zal eveneens een nieuwe woning worden gerealiseerd. De woning Dorp 56 blijft onveranderd. De bestaande woning Dorp 52 en de bijbehorende garage zullen aanwezig blijven.

Deze ontwikkeling ziet kortom toe op het toevoegen van vier extra woningen. Inclusief de woning Dorp 56 zullen er in de nieuwe situatie in totaal vijf woningen in het projectgebied aanwezig zijn.

Adromi B.V. heeft opdracht gekregen om een ruimtelijke onderbouwing op te stellen ten behoeve van de projectomgevingsvergunning welke de beoogde ontwikkelingen met een passend planologisch kader faciliteert. De in deze onderbouwing vermelde tekeningen, onderzoeksrapporten en overige documenten zijn als bijlage toegevoegd en kunnen als integraal onderdeel daarvan worden beschouwd.

1.2. Locatie projectgebied

De locatie is gelegen in de kern van het lintdorp Polsbroek. Aan weerszijden van de locatie zijn woningen gelegen. Ook het gebied ten noorden van de locatie is in gebruik voor woningen. De zuidzijde van het perceel wordt begrensd door sloten en gronden ten behoeve van agrarische bedrijvigheid. Onderstaande figuur geeft een indicatie van de ligging en begrenzing van het projectgebied.



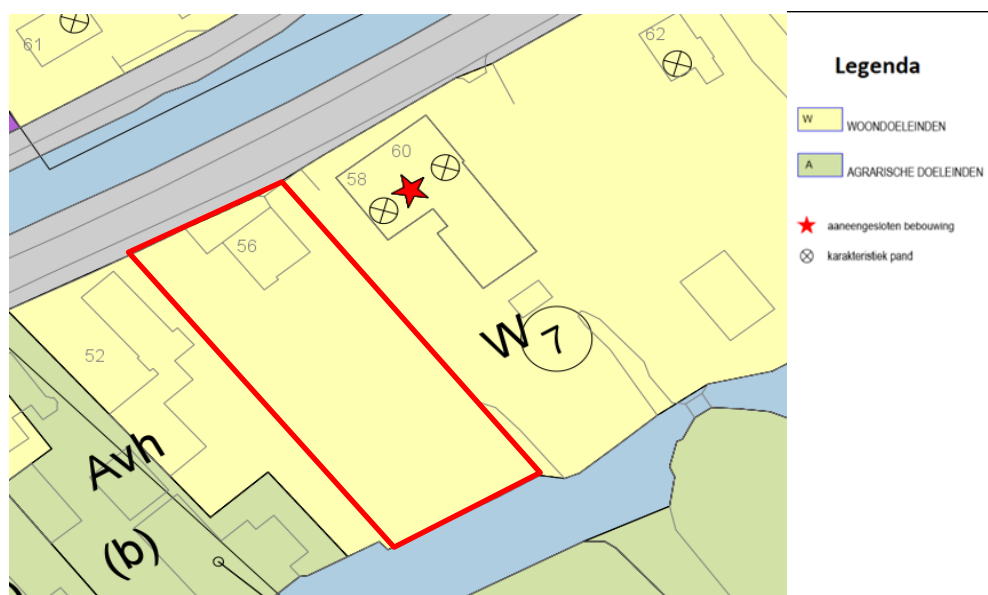
Figuur 1: Projectgebied indicatief weergegeven met rode lijnen. (Bron: Google Maps 2019, bewerkt).

1.3. Geldend bestemmingsplan

Voor het projectgebied geldt het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied', vastgesteld door de gemeenteraad op 12 juni 2007, goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten op 12 februari 2008 en met de uitspraak Raad van State op 24 juni 2009 onherroepelijk geworden. De eerste en tweede herziening van dit bestemmingsplan zijn niet relevant voor het projectgebied.

In het huidige bestemmingsplan heeft het projectgebied de enkelbestemming 'Wonen', waarbij samen met de woningen Dorp 52, 58, 60, 60A, 62 en 64 zeven woningen zijn toegelaten. Met de beoogde ontwikkeling wordt dit maximale aantal woningen overschreden, waardoor afwijking van het bestemmingsplan nodig is in de vorm van een projectomgevingsvergunning.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat voor het projectgebied, als voor de gehele provincie Utrecht, het voorbereidingsbesluit 'Geitenstop' geldt dat is vastgesteld op 11 juni 2018. Op 10 december 2018 is dit voorbereidingsbesluit verwerkt in de 2^e partiële herziening van de Provinciale Ruimtelijke Verordening. In het kader van onderhavige ontwikkeling is dat plan echter niet relevant.



Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' projectgebied indicatief rood omlijnd (Bron: Gemeente Lopik).

1.4. Leeswijzer

Dit hoofdstuk is ingegaan op de aanleiding voor deze ruimtelijke onderbouwing en de huidige planologische regeling van het projectgebied. In hoofdstuk 2 worden de bestaande situatie en de beoogde ontwikkeling beschreven. Hoofdstuk 3 gaat in op het geldende ruimtelijke beleid van rijk, provincie en gemeente. In hoofdstuk 4 wordt aandacht besteed aan archeologie en cultuurhistorische aspecten. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op verkeerskundige aspecten, hoofdstuk 6 besteedt aandacht aan natuur en in hoofdstuk 7 wordt dieper ingegaan op water in het projectgebied. In hoofdstuk 8 worden overige milieu- en omgevingsaspecten beschreven zoals bodem, geluid en externe veiligheid. In hoofdstuk 9 komt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aan bod. De ruimtelijke onderbouwing wordt afgesloten met een conclusie in hoofdstuk 10.

2. Gebiedsbeschrijving

2.1. Locatie algemeen

De gemeente Lopik heeft een oppervlakte van circa 7.940 ha en is gelegen in het Groene Hart van Nederland, provincie Utrecht. De gemeente Lopik wordt over een lengte van ongeveer 18 kilometer aan de zuidzijde begrensd door de rivier de Lek, in het noorden door de kernen Montfoort en Oudewater, aan de oostkant door IJsselstein en aan de westkant door Schoonhoven.

De gemeente is ontstaan door het samenvoegen van Willige Langerak, Lopik en Jaarsveld in 1943 en de samenvoeging van de gemeenten Benschop, Polsbroek en Lopik in 1989. De gemeenten werden ondergebracht in de nieuwe, huidige gemeente Lopik. Lopik is qua grondoppervlak de grootste gemeente van de provincie Utrecht.

Het projectgebied is gelegen in het dorp Polsbroek, gelegen op de westgrens van de gemeente. De grens vormt tevens de grens van de provincies Utrecht en Zuid-Holland.

2.2. Bestaande situatie

Het perceel is gelegen in het centrum van de kern Polsbroek. In de nabijheid van 56 bevinden zich voornamelijk woningen en (agrarische) bedrijven. Ten noorden van het perceel ligt de Polsbroeker Voorwetering en ten zuiden de Oude Wetering Zuidzijde. Verder bevinden zich woningen ten noorden, oosten en westen van het perceel. Ten zuiden van het perceel is de smalle verkaveling zichtbaar van percelen welke hoofdzakelijk gebruikt worden voor agrarische doeleinden. Deze agrarische percelen zijn van elkaar gescheiden de diverse sloten in het gebied.



Figuur 3: Projectgebied indicatief weergegeven met rode lijnen. (Bron: Ruimtelijke plannen 2019, bewerkt).

Als reeds beschreven in het voorgaande hoofdstuk is op het perceel een woning en een voormalige silo aanwezig. De woning Dorp 56 is tegen de silo aangebouwd. De zuidzijde van het projectgebied wordt begrensd door de aanwezige sloot.



Figuur 4: Huidig vooraanzicht projectgebied vanaf de Dorp (Bron: Verstoep 2019).



Figuur 5: Huidig achteraanzicht projectgebied (Bron: Verstoep 2019).

De graansilo is gebouwd in 1956¹ en is kenmerkend voor het straatbeeld. In de gemeentelijke inventarisatie wordt de silo als van hoge cultuurhistorische waarde en beeldbepalend² beschreven. De cultuurhistorische waarde van de woning wordt als middenwaarde beschreven en de woning is niet beeldbepalend. Beide gebouwen zullen ten behoeve van de gewenste ontwikkeling worden gerenoveerd en de karakteristieke uitstraling zal worden behouden.

2.3. Beoogde situatie

In de gewenste situatie wordt de graansilo gerenoveerd en herontwikkeld ten behoeve van de woningbouw. In de nieuwe situatie is er ruimte voor drie appartementen in het silogebouw.

Voor wat betreft de woning Dorp 56 zal een deel van de oostzijde woning worden aangepast, in verband met de toegang tot de appartementen in de silo. Het vooraanzicht van de woning Dorp 56 blijft onveranderd. Direct achter deze woning, tegen het silogebouw aan, zal een trappenhuis worden

¹ Lantschap, Cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Lopik, november 2017, pagina 45

² Gemeente Lopik, Excel Lijst CHW februari 2018 nummers 585, 587

gerealiseerd ten behoeve van de nieuwe appartementen. De balkons van de appartementen in de graansilo zullen aan de zuidzijde worden gerealiseerd (uitzicht richting onbebouwd poldergebied).

De nieuwe ramen aan de noordwest gevel van het silogebouw worden in dezelfde karakteristieke stijl vormgegeven als de bestaande silo en woning. Op de vrije ruimte in het zuidelijke deel van het projectgebied zal een vrijstaande woning worden gebouwd. Het betreft een lage (bungalow) woning in moderne boerderij stijl.

Er zullen maximaal vier nieuwe woningen worden gerealiseerd. Voor wat betreft parkeergelegenheid zal op het eigen terrein worden voorzien.

2.4. Landschappelijke inpassing

De stijl van de nieuw te bouwen woning zal aansluiten bij de ruimtelijke structuur en de bouwstijl van de omliggende woningen in Polsbroek. De nieuw te ontwikkelen appartementen worden in het bestaande silogebouw ondergebracht, waardoor dit karakteristieke gemetselde gebouw behouden blijft.

Nieuwe elementen die ten behoeve van de woningen aan de bestaande bouw zullen worden toegevoegd worden in een industriële stijl uitgevoerd, passend bij de voormalige uitstraling van de silo. De nieuw te bouwen grondgebonden woning zal qua bouwhoogte aansluiten bij de bestaande stedenbouwkundige structuur.

Tevens is gekozen voor een ruime opzet op het perceel, waardoor er voldoende ruimte beschikbaar is voor tuinen en parkeergelegenheid in het projectgebied.





Figuur 6 en 7: Impressie toekomstige indeling van het perceel Dorp 56. (Bron: Verstoep 2019).

3. Ruimtelijk beleidskader

3.1. Rijksbeleid

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

3.1.1. Rijksbeleid: Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte & AMvB Ruimte

In het algemeen wordt het landelijk ruimtelijk beleidskader vertegenwoordigd door:

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

In de Structuurvisie Ruimte staan de volgende drie hoofddoelen van het Rijk aangegeven:

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

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

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

n) Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Voor het voorliggende plan zijn geen van de in het Barro geregelde onderwerpen van toepassing. Hierbij wordt vermeld dat de locatie niet is gelegen in- of nabij het Natuurnetwerk Nederland, noch maakt de locatie deel uit van erfgoed.

3.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is de ladder voor duurzame verstedelijking (ook wel duurzaamheidsladder) als motiveringseis opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De regeling is laatstelijk gewijzigd op 1 juli 2017. De duurzaamheidsladder gaat uit van een aantal stappen om te komen tot een zorgvuldige afweging van iedere stedelijke ontwikkeling.

Zo moet de ontwikkeling voorzien in een behoefte. Als de ontwikkeling niet plaatsvindt in bestaand stedelijk gebied, moet het plan een motivering bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Toepassingsbereik

Voorop gesteld moet worden dat de ladder voor duurzame verstedelijking voor deze ontwikkeling niet direct van toepassing is. Het initiatief omvat de bouw van één nieuwe woning, en het toevoegen van 3 appartementen in een bestaand gebouw. Het plan is dermate kleinschalig dat het geen invloed heeft op de regionale behoefte. Bij een ontwikkeling van één nieuwe woning en 3 appartementen in een bestaand gebouw is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 Bro, zo blijkt uit de rechtspraak³. Er is pas sprake van een stedelijke ontwikkeling bij het toevoegen van twaalf woningen.

3.2. Provinciaal beleid: Utrecht

3.2.1. Structuurvisie 2013-2028

Op 4 februari 2013 is de structuurvisie van de provincie Utrecht vastgesteld. Nadien is de structuurvisie (gedeeltelijk) herzien op 10 maart en 3 november 2014. Thans is de derde herziening (herijking) vastgesteld op 12 december 2016. Op 10 december 2018 is de 2de partiële herziening van de provinciale ruimtelijke structuurvisie (herijking 2016) vastgesteld. De structuurvisie bevat het ruimtelijke beleid van de provincie voor het komende decennium. In het kader van onderhavige ontwikkeling is het van belang om het plan te bezien in het licht van deze structuurvisie en dan met name vanuit de kwaliteiten en kansen voor onderhavig projectgebied.

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 aangegeven welke aspecten vanuit provinciaal perspectief van belang worden geacht:

- Behouden van bestaande kwaliteiten en het versterken ervan;

³ Kenniscentrum InfoMil, handreiking Ladder Wonen, geraadpleegd 28 februari 2019.
<https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/gebiedsontwikkeling/ladder-duurzame/handreiking-ladder/wonen/>

- Samenhang en continuïteit herstellen, ontbrekende schakels toevoegen,
- Versnipperde onderdelen samenvoegen;
- Diversiteit vergroten;
- Robuustheid vergroten;
- Beleenbaar en toegankelijk maken.

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

- Openheid;
- (Veen)weidekarakter (incl. strokenverkaveling, lintbebouwing, etc.);
- Landschappelijke diversiteit;
- Rust en stilte.

Het Groene Hart ontleent zijn waarden en bestaansrecht mede aan het contrast met- en belang voor de grote stedelijke agglomeraties eromheen. Economische dynamiek, infrastructuur, de interactie met het stedelijk gebied, en de voor de bewoners van de grote steden zo belangrijke recreatiegebieden betekenen meer dan alleen rust. Het Utrechtse deel van het Groene Hart kent vaak eeuwenoude overgangen tussen landschappen. 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.

Van oudsher kent het Utrechtse deel van het Groene Hart 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. 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.

Aan de zuidzijde van het perceel is in de structuurvisie aangeduid als gebied met aandacht voor duurzaam bodemgebruik, groen, en bodemdalingsgevoelig veengebied. Ontwikkelingen zijn mogelijk als daarbij rekening wordt gehouden met de eigenschappen en karakteristieken van het gebied. De beoogde situatie zal geen invloed hebben op of tegenstrijdig zijn met het provinciale beleid.

Woningbouwprogramma

Van belang in deze context is dat de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 uitgaat van een woningbouwprogramma van 300 woningen voor de gemeente Lopik waarvan 180 woningen binnenstedelijk. De toevoeging van vier extra woningen past binnen deze kaders. In de regio is sprake van voldoende vraag naar woningen uit met name het lagere en het middensegment. De te realiseren appartementen zijn aantrekkelijk voor starters.

Stedelijk gebied

De Polsbroek is een van de kernen van de gemeente Lopik. De kern is ontstaan als een verdichting in de bebouwingslinten langs de Polsbroeker Voorwetering. Op het betrokken perceel is reeds sinds jaar en dag stedelijke bebouwing aanwezig en dat geldt ook voor de omgeving. Het projectgebied is in de Provinciale Ruimtelijke Verordening overigens eveneens aangeduid als stedelijk gebied.

Om die reden kan worden gesproken van stedelijk gebied als een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, waardoor onderhavige ontwikkeling een gedeeltelijke herstructurering is van stedelijk gebied.

3.2.2. Provinciale Ruimtelijke verordening

Het college van Provinciale Staten van Utrecht heeft op 4 februari 2013 de Provinciale Ruimtelijke Verordening vastgesteld, waarvoor een herijking op 12 december 2016 is vastgesteld. Op 10 december 2018 is de 2de partiële herziening van de provinciale ruimtelijke verordening (herijking 2016) vastgesteld. De Ruimtelijke Verordening is gebaseerd op artikel 4.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening. Op basis van dit artikel kunnen Provinciale Staten regels stellen omtrent de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen, omgevingsvergunningen en beheersverordeningen. Doel van de verordening is om provinciale ruimtelijke belangen te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau.

Voor onderhavige ontwikkeling zijn onderstaande artikelen van belang.

Artikel 1.12 Vrijwaringszone versterking regionale waterkering

Het noordelijke deel van het projectgebied is gelegen binnen gebied wat in de Provinciale Ruimtelijke Verordening is aangeduid als 'vrijwaringszone versterking regionale waterkering'. Dergelijke gronden bevatten bestemmingen en regels die de waterkerende functie beschermen.

In lijn hiermee is zijn de bouwplannen afgestemd met het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden. Hier wordt verder op ingegaan in hoofdstuk 7.

Artikel 4.1 Stedelijk gebied

Het projectgebied is gelegen in gebied wat in de Provinciale Ruimtelijke Verordening is aangeduid als 'stedelijk gebied'. De grens van dit stedelijk- en landelijk gebied ligt op de zuidelijke grens van het projectgebied. Conform artikel 4.1 houdt dit in dat een ruimtelijk besluit voor dergelijke gronden regels en bestemmingen kan bevatten voor verstedelijking.

Concluderend is onderhavig plan niet in strijd met de Provinciale Ruimtelijke Verordening.



Figuur 8: Uitsnede landelijk en stedelijk gebied Provinciale Ruimtelijke Verordening, projectgebied indicatief geel omlijnd (Bron: Provincie Utrecht).

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Algemeen

De kwaliteit van het landschap heeft de afgelopen decennia een regressie ondergaan, mede vanwege de economische ontwikkelingen waarmee de landbouwsector werd geconfronteerd. De gemeente Lopik wil bij elke ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied inzetten op verbetering van de natuurlijke, de landschappelijke-, de cultuurhistorische- en de welstandskwaliteiten van afzonderlijke percelen alsook het omliggende gebied.

De gemeente vraagt naast een goede ruimtelijke onderbouwing meer aandacht voor de landschappelijke inpassing van nieuwe bebouwing. Kwaliteit in ruimtelijke zin dient zoals een motivering voor het mogelijk maken van het bouwinitiatief dan wel het afwijken van planologisch beleid. Daarbij stelt 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.

3.3.2. Toekomstvisie gemeente Lopik 2030: Ondernemend in de Lopikerwaard

Op 1 februari 2011 heeft de gemeenteraad de Toekomstvisie Lopik 2030 vastgesteld. In de toekomstvisie analyseert de gemeente haar sterke en zwakke punten en worden de gewenste ontwikkelingen geschetst.

Een leefbare samenleving wordt bepaald door de inwoners zelf. Er wordt ruimte geboden aan ideeën en initiatieven uit de samenleving. Hierdoor ontstaat draagvlak en daadkracht voor realisering en instandhouding van veerkrachtige voorzieningen, verenigingen en vrijwilligersverbanden – de kern van elke sociaal betrokken gemeenschap. De gemeente Lopik stimuleert zelfredzaamheid, faciliteert initiatieven en navigeert binnen de kaders.

De voorzieningen staan in de gemeente Lopik onder druk vanwege demografische en financiële ontwikkelingen. De aanwezigheid en kwaliteit van voorzieningen zijn cruciaal voor een leefbare samenleving. Het in stand houden van het voorzieningenaanbod vergt creatieve oplossingen, waarbij

de hoofdrol niet langer per definitie bij de gemeente ligt. Meegroeien met de samenleving is daarom het uitgangspunt. Maar ook het inspelen op behoeften van de doelgroepen.

Extra aandacht gaat uit naar de jongeren en ouderen van de gemeente, zowel qua voorzieningen- als woningaanbod. Het tegemoetkomen aan de behoeften van deze doelgroepen is van belang voor een evenwichtige bevolkingssamenstelling en een vitale gemeenschap. Gezien het grote aantal 75-plussers (een verdubbeling in 2030 en nog een sterke groei in de jaren daarna) is een grotere vraag naar geschikte en betaalbare woningen voor deze doelgroep te verwachten.

Gezien het door de hogere overheden gevoerde beleid is een sterke groei van de woningvoorraad in de gemeente Lopik niet realistisch. Het uitgangspunt voor woningbouw is het bouwen voor de eigen bevolking en het bewaren van een evenwichtige bevolkingssamenstelling. Nieuwbouw is binnen de contouren mogelijk en dient strategisch te worden ingezet.

De gemeente Lopik beschrijft in de Toekomstvisie dat men actief keuzes wil maken om de bovenstaande ontwikkelingen te sturen. Dat kan bestaan uit het realiseren van woningbouw of het stimuleren van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid om de kern aantrekkelijk te houden. De insteek is dat de gemeente Lopik een agrarische gemeente met een traditionele samenleving blijft, met een levendige gemeenschap die zichtbaar is in de kernen.

De gewenste ontwikkeling op onderhavige locatie sluit aan op de toekomstvisie van de gemeente, doordat het voorziet in de groeiende behoefte aan betaalbare woningen in de gemeente voor doelgroepen als starters (de appartementen) en ouderen (de grondgebonden woning).

Door verschillende woningtypen te realiseren (2- en 1 slaapkamer appartementen) wordt de ontwikkeling interessant voor diverse doelgroepen, wat kan zorgen voor een gevarieerde buurtgemeenschap. De beoogde ontwikkeling is zodoende niet in strijd met de toekomstvisie van de gemeente.

3.3.3. Beleidsnotitie 'Visie op de linten'

Enkel het realiseren van nieuwe woningen zorgt niet per definitie voor het behoud van vitale kernen, hetgeen een ambitie is voortvloeiend uit de Toekomstvisie Lopik 2030. Er is meer nodig om de gemeentelijke missie voor 2030 te realiseren, waarin Lopik een gemeente is waar de kwaliteiten van de dorpse gemeenschap versterkt worden, beschikt wordt over een ondernemende en agrarische mentaliteit en geprofiteerd kan worden van de ligging in het Groene Hart en aan de Lek, nabij het stedelijk gebied.

Om de kwaliteiten van het landelijk gebied te kunnen waarborgen en in te kunnen spelen op nieuwe ontwikkelingen heeft de gemeente op 30 mei 2017 de beleidsnotitie 'Visie op de linten' vastgesteld, waarin een beeld wordt geschetst van de belangrijkste ontwikkelingen in het gebied en een bijbehorend toekomstbeeld wordt neergezet.

Bij het realiseren van een vitale leefomgeving gaat het ook om een sterke sociale structuur, een levendige gemeenschap en betrokken en actieve inwoners. Dit beperkt zich niet uitsluitend tot de kernen. Een groot deel van het leven in de gemeente speelt zich af in de linten van het landelijk gebied. Naast agrarische functies is wonen de meest voorkomende functie in dit gebied. Hoewel er

terughoudendheid is geweest met betrekking tot nieuwe woningbouw, neemt het aantal woningen in het landelijk gebied wel toe. Woningbouw is namelijk een veel voorkomende vervolgfunctie bij agrarische bedrijfsbeëindiging. Nieuwe woonfuncties ter plaatse van voormalig agrarische bedrijfsperven worden door de gemeente Lopik wel gefaciliteerd. Ook is het mogelijk monumentale en karakteristieke panden te splitsen in twee woningen ten behoeve van het behoud van de cultuurhistorische waarden.

Dit zijn echter specifieke maatwerkoplossingen. De gemeente Lopik wijst voorlopig geen nieuwe grootschalige woningbouwlocaties in het landelijk gebied aan, maar staat wel open voor inbreiding naar aanleiding van goede initiatieven vanuit de samenleving. Een leefbare samenleving wordt immers bepaald door de mensen zelf. De gemeente Lopik wil ruimte bieden aan ideeën en initiatieven uit de samenleving om de leefbaarheid te versterken.

Onderhavige ontwikkeling ziet toe op het realiseren van vier extra woningen in het bestaand stedelijk gebied. Het betreft kortom een kleinschalige inbreiding, waarbij positief is dat het karakteristieke silogebouw in deze ontwikkeling behouden blijft.

3.3.4. Woonvisie Lopik 2018 – 2022: Ruimte met kwaliteit

Begin februari 2018 heeft de gemeente Lopik haar nieuwe woonvisie gepresenteerd waarin de concretisering van de doelstellingen van de gemeente is opgenomen op het gebied van wonen. Vanwege de druk op de woningmarkt in stedelijke gebieden, neemt de vraag naar woningen in de omliggende regio's toe. De gemeente Lopik merkt met name vanuit de Utrechtse stedelijke regio een groeiende vraag naar gezinswoningen in de gemeente. Daarnaast staat de gemeente voor de opgave om een divers woningaanbod voor zowel starters als senioren aan te kunnen bieden.

Vanwege deze groeiende woningbehoefte heeft de gemeente besloten de woningvoorraad uit te breiden met in totaal 180 nieuwbouwwoningen waarvan 90 woningen vanuit particulier initiatief kunnen worden gerealiseerd. Deze woningen worden evenredig verdeeld over de vier grootste kernen van de gemeente (Lopik, Benschop, Cabauw en Polsbroek). Onderhavig plan past in deze gemeentelijke woonvisie en sluit ook aan bij het provinciale beleid (zie paragraaf 3.1.3).

Zoals aangegeven is het ook de bedoeling van de gemeente Lopik om te voorzien in een divers aanbod op de woningmarkt. Dit houdt in dat er ook in de toekomst voor de verschillende bevolkingsgroepen een woning beschikbaar is. Door kleine aanpassingen in de woning kunnen ouderen bijvoorbeeld langer thuis blijven wonen, wat de druk op de (sociale) huurmarkt vermindert. Vanwege de omstandigheid dat onderhavig bouwplan drie appartementen en één grondgebonden woning omvat, wordt een bijdrage geleverd aan het gemeentelijke beleid om woonruimte te bieden aan starters en ouderen.

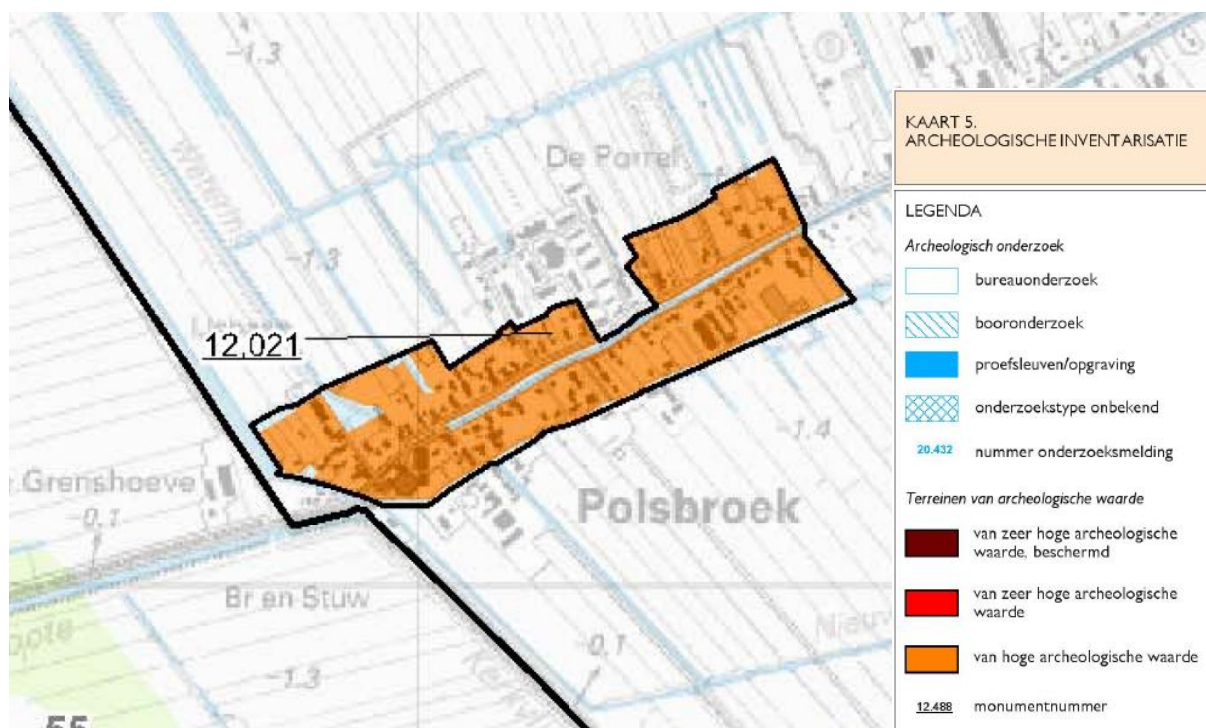
De gewenste ontwikkeling op het perceel aan de Dorp 56 sluit verder aan op de wens van de gemeente om bestaande locaties te hergebruiken voor nieuwe initiatieven, zodat in plaats van uitbreiding sprake is van inbreiding. De bestaande silo kan een nieuwe functie worden gegeven, wat de belevingswaarde van de omgeving ten goede komt. Het beoogde plan voorziet tevens in een nieuwe indeling van het perceel, waardoor de bestaande ruimte effectiever benut kan worden en een ruimere opzet ontstaat voor het gebied.

4. Archeologie

In een ruimtelijke onderbouwing dient gekeken te worden naar archeologische en cultuurhistorische aspecten welke eventueel aanwezig zijn in het betreffende projectgebied.

4.1. Archeologie

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ontwikkeling is het onderwerp van het Europese Verdrag van Valletta (Malta, 1992). Nederland heeft dit Verdrag ondertekend en geratificeerd. Op 1 september 2007 trad de Wet op de Archeologische monumentenzorg in werking. In een ruimtelijke onderbouwing dient vanuit dit perspectief aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten.



Figuur 9: Uitsnede archeologische inventarisatiekaart gemeente Lopik, projectgebied indicatief in blauw weergegeven (Bron: Nota archeologiebeleid Lopik).

De gemeente Lopik heeft in 2010 een Nota archeologiebeleid vastgesteld⁴. Uit het bij deze nota behorende kaartmateriaal is af te leiden dat er een verwachtingswaarde is toegekend aan het projectgebied. Zo is het perceel aangeduid als een terrein van hoge archeologische waarde.

Het projectgebied staat tevens aangeduid als een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. In de directe nabijheid rond het gebied is geen sprake van specifiek beschermde archeologische waardevolle terreinen of monumenten.

De toekenning van de hoge archeologische waarde betekent conform het gemeentelijk beleid dat bij een ruimtelijke ontwikkeling archeologisch vooronderzoek plaats moet vinden, zodat vastgesteld kan worden of er sprake is van behoudens waardige vindplaatsen. Voor dergelijke gronden geldt eveneens

⁴ Vestigia - Archeologiebeleid Gemeente Lopik, d.d. 23 september 2010

een onderzoek verplichting wanneer het projectgebied groter is dan 200 m² en er bodemingrepen plaatsvinden dieper dan 50 cm.

Met betrekking tot de bouwplannen voor het projectgebied zal enkel de woning en het trappenhuis ten behoeve van de appartementen in het zuidelijke deel van het projectgebied gebouwd worden. Op de plaats waar de woning wordt gebouwd heeft in het verleden een gebouw gestaan wat ten dienste stond van het veevoederbedrijf. Dit gebouw is inclusief funderingen in zijn geheel verwijderd. Ook op de plaats waar het trappenhuis beoogd is hebben eerder silo's en verschillende bouwwerken gestaan.



Figuur 10: indicatie gesloopte bebouwing op het perceel

De oppervlakte van de op te richten woning en het trappenhuis is circa 200 m². Daar de grond door de eerder gesloopte gebouwen al behoorlijk is geroerd is de verwachting dat er nog archeologische waarden aanwezig zijn zeer klein. Een onderzoek naar de aanwezige archeologische waarden wordt hierdoor niet nodig geacht.



Figuur 11: Uitsnede waarden- en verwachtingenkaart gemeente Lopik, projectgebied indicatief in blauw weergegeven (Bron: Nota archeologiebeleid Lopik).

4.2. Cultuurhistorie

Als er gesproken wordt over cultuurhistorie in relatie tot ruimtelijke ordening wordt vaak een onderscheid gemaakt in historische geografie en historische bouwkunst. Historische geografie gaat over landschappelijke en stedenbouwkundige elementen en structuren zoals dijken, slotenpatronen, stratenpatronen en verkavelingen. Historische bouwkunst heeft betrekking op bebouwing en architectuur.

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie bevindt het projectgebied zich op gronden welke zich in de cultuurhistorische hoofdstructuur bevinden in de vorm van 'agrarisch cultuurlandschap'.

De bijlage 'cultuurhistorie' van de Provinciale Ruimtelijke Verordening geeft een korte beschrijving van de Lopikerwaard als agrarisch cultuurlandschap. De Lopikerwaard maakt onderdeel uit van een van de grootste veenweidegebieden van Nederland. Kenmerkend zijn de lange ontginningslinten en de dubbelzijdige lintbebouwing gelegen in het open polderlandschap.

Met onderhavige ontwikkeling wordt de bestaande bebouwingsstructuur gerespecteerd.

Positief daarbij is dat het aanwezige silogebouw behouden blijft. Weliswaar is dit geen gebouw dat is aangemerkt als monument, noch is dit in het bestemmingsplan als karakteristiek aangeduid. Tegelijkertijd is sprake van een markant bouwwerk, waarbij gemetselde silogebouwen door sloop en vervanging geen veel voorkomende gebouwen meer zijn. Het bouwwerk wordt door de Utrechtse Stichting voor Industrieel Erfgoed ook vermeld als waardevol industrieel erfgoed.

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling de aanwezige cultuurhistorische geografie niet verstoort en tevens een bijdrage levert aan het behoud van de aanwezige waardevolle bebouwing.

5. Verkeerskundige aspecten

5.1. Verkeer

Het projectgebied wordt via de noordzijde van het perceel ontsloten op de doorgaande weg 'Dorp'. Op deze weg geldt binnen de bebouwde kom van Polsbroek een maximum snelheid van 30 km/uur. Tevens zijn aan weerszijden van de weg fietsstroken aanwezig. Wanneer de Dorp richting het westen gevolgd wordt gaat deze bij het verlaten van de bebouwde kom van Polsbroek over in de Slangeweg, waar een maximum snelheid van 60 km/uur geldt.

In de toekomstige situatie worden de nieuwe woningen ontsloten voor auto- en fietsverkeer via een uitrit op de Dorp. Deze uitrit is reeds aanwezig en wordt momenteel al gebruikt door de bewoners van de Dorp 56 en 52.

De nieuwe woningen in het projectgebied zullen leiden tot een geringe verkeerstoename voor wat betreft personenwagens en (brom)fietsers. Deze toename heeft enkel betrekking op vier extra woningen in het gebied, aangezien in de huidige situatie reeds een woning in het projectgebied aanwezig is.

De omliggende wegen hebben voldoende capaciteit om deze verkeerstoename te kunnen verwerken. Extra verkeer in het gebied ten behoeve van bouwwerkzaamheden hebben enkel een tijdelijke invloed op de verkeerssituatie in het gebied.

5.2. Parkeren

De Dorp is een smalle, doorgaande weg, waardoor deze geen mogelijkheid biedt voor parkeren aan de straat. Als gebruikelijk in de gemeente wordt derhalve voorzien in voldoende parkeergelegenheid op het eigen perceel, in dit geval in het projectgebied zelf.

Parkeerbalans									
Parkeernorm									
		norm auto's per woning				norm fiets per woning			
	aantal	bewoners	bezoekers	bewoners	bezoekers	bewoners	bezoekers	bewoners	bezoekers
woningen duur	1	1,7	1,7	0,3	0,3	1	1	1	1
woningen midden	1	1,4	1,4	0,3	0,3	1	1	1	1
woningen goedkoop	3	1	3	0,3	0,9	1	3	1	3
serviceflat aanleunwoning		0,4	0	0,2	0	0,5	0	0,3	0
kamer verhuur		0	0	0,2	0	1	0	0,3	0
starterswoning		0,3	0	0,2	0	2	0	0,3	0
studentenwoning		0	0	0,2	0	1	0	0,3	0
			auto's	fietsen					
Maximaal op eigen terrein bij woningen			6,1	5					
Minimaal te realiseren in openbaar gebied			1,5	5					
Totaal benodigd			7,6	10					

In het projectgebied zullen 8 parkeerplaatsen worden gerealiseerd zodat ruim voldoende parkeerruimte aanwezig zal zijn. De parkeerplaatsen zullen een semi-openbaar karakter krijgen, waardoor deze ook beschikbaar zijn voor eventueel bezoek. In de bergingen bij de woningen wordt verder voorzien in stallingsruimte voor fietsen.

6. Natuur

6.1. Wet natuurbescherming

Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van toepassing. Deze wet beschermt de van nature in Nederland in het wild voorkomende planten en dieren. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. In de Wet natuurbescherming is onder andere de Nederlandse implementatie van de Europese Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn opgenomen. Onderdeel van de wet is dat er beschermde gebieden worden aangewezen (netwerk van de zogenaamde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten) gericht op de bescherming van ongeveer 500 soorten in het wild voorkomende planten en dieren. Op provinciaal niveau hebben bepaalde natuurgebieden eveneens een beschermingsniveau toegewezen gekregen, in de vorm van Natuurnetwerk Nederland (NNN).

6.1.1. Gebiedsbescherming

In Natura 2000-gebieden geldt een vergunningplicht voor activiteiten die belastend kunnen zijn voor de natuur. Onderhavig projectgebied ligt niet in of nabij een Natura 2000-gebied, of in een Natuurnetwerk Nederland gebied.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op een afstand van circa 5,0 km ten zuiden van het projectgebied en betreft het gebied 'Uiterwaarden Lek'. Op een afstand van circa 211 meter ten zuidwesten van het perceel is een strook behorend tot het Natuurnetwerk Nederland gelegen. Ten noorden van het projectgebied bevindt zich op een afstand van circa 115 meter een weidevogelkerngebied.



Figuur 12: Ligging projectgebied ten opzicht van weidevogelkerngebied en Natuurnetwerk Nederland. (Bron: Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2019).

De beoogde ontwikkeling ziet toe op het aanpassen van de reeds aanwezige bebouwing en het bouwen van één nieuwe woning. De ontwikkeling is relatief kleinschalig, maar gelegen in de nabijheid van deze natuurgebieden. De invloed van de ontwikkeling in zowel de bouwfase als de gebruiksfase op natuurgebieden in de omgeving is nader in beeld gebracht middels een stikstofdepositieonderzoek⁵.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat de invloed van de bouwfase op de betrokken natuurgebieden als verwaarloosbaar kan worden beschouwd. De bouwfase is bepalend voor de maximaal te verwachten depositie, zodat ook vast staat dat geen sprake zal zijn van relevante depositie vanwege het beoogde woongebruik.

6.1.2. Soortbescherming

Eveneens staat de bescherming van dier- en plantsoorten vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Naast een algemene zorgplicht is hier ook de bescherming van aangewezen zeldzame of bedreigde inheemse diersoorten in vastgelegd. Mits dergelijke soorten aanwezig zijn op een bepaalde locatie kan dit gevolgen hebben voor de uitvoering van activiteiten.

Aangezien de locatie en de aanwezige bebouwing reeds in gebruik is, niet te verwachten dat zich hier beschermde soorten hebben gevestigd. Het perceel wordt intensief gebruikt, achterop het perceel nabij de te richten woning is een moestuin gelegen verder bestaat het perceel bijna geheel uit (half) verharding. Op de locatie zullen geen gebouwen worden gesloopt. De silo waarin de appartementen worden toegevoegd worden is thans uit de aard der zaak een geheel gesloten gebouw zonder spouwmuren of anderszins bereikbare ruimten die geschikt zijn als broedplaats voor vogels of vleermuizen. Blijkens een uitgevoerde ecologische quick-scan⁶ wordt geen rekening gehouden met relevante effecten van de beoogde ontwikkeling.

Overeenkomstig de Wet natuurbescherming zullen algemene voorzorgsmaatregelen getroffen worden vanuit de algemene zorgplicht. Op onderhavige locatie zal dat met name betrekking hebben op aandacht voor het broedseizoen van vogels en het voorkomen dat amfibieën zich vestigen op bouwrijp gemaakt terrein en/of tijdelijk uitgeplaatste grond.

⁵ Verstoep Bouwkundigen, *Aerius berekening bouwfase Dorp 56, 3415PG Polsbroek*, 26 februari 2020, bijlage 1

⁶ Bui-tegewoon, *QUICKSCAN Wet Natuurbescherming Dorp 54 & 56a Polsbroek*, februari 2020, 2020/7, bijlage 2

7. Water

Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is verantwoordelijk voor schoon oppervlaktewater, veilige dijken en het waterpeil in het zuidelijke deel van de Provincie Utrecht en een klein deel van de Provincie Zuid-Holland. Onderhavige locatie ligt binnen het beheersgebied van dit waterschap.

7.1. Waterkoers 2016-2021

In de Waterkoers 2016-2021 beschrijft het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden 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 de Waterkoers zijn onder andere de maatregelen vastgelegd die voortkomen uit onder andere de Kaderrichtlijn Water, het nationale waterplan en het Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021 van de Provincie Utrecht.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn met name de waterveiligheid en de beschikking van schoon water van belang. Hiervoor heeft het waterschap maatregelen opgesteld. Daarnaast komt er meer ruimte voor bedrijven, burgers en maatschappelijke organisaties om plannen op te zetten.

Kenmerkend voor de nieuwe koers is de visie ‘Samen Doen’. De rol van een waterschap dat zelf alles bepaalt en betaalt wordt kleiner en er wordt meer ruimte gelaten voor initiatieven van derden. Het waterschap nodigt marktpartijen uit om met innovatieve ideeën te komen. Focus ligt ook op het omgaan met extremen door klimaatverandering, de transitie naar de circulaire economie en het vergroten van het waterbewustzijn van inwoners.

De watertoets heeft als doel te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. In het Handboek Watertoetsproces (2013) licht HDSR de te nemen stappen in de Watertoets toe en geeft het aan hoe de planontwikkelaar of gemeente rekening houdt met het watersysteem. Dit gebeurt aan de hand van een beleidskader en randvoorwaarden of eventuele consequenties. Onderscheid wordt gemaakt in de thema's: Waterveiligheid, schoon water, waterkwaliteit en ecologie, afvalwaterketen, voorkomen wateroverlast en –tekort, grondwater en beheer en onderhoud. Daarnaast wordt een aantal specifieke thema's benoemd als groene daken en infiltratievoorzieningen.

De nieuwe 'ontwerp Keur 2018' van HDSR is gebaseerd op "ja mits" in plaats van "nee tenzij", waardoor meer ruimte gegeven kan worden aan nieuwe initiatieven waarbij het uitgangspunt is dat er sprake is van een verantwoordelijk watergebruik. De volgende algemene doelcriteria gelden voor alle activiteiten (op en rond oppervlaktewater, waterkeringen en voor het onttrekken of infiltreren van grondwater):

- Kwaliteit van oppervlaktewater moet in stand blijven en voor ecologie waar mogelijk verbeteren;
- De mogelijkheid voor maatschappelijk medegebruik moet in stand blijven;
- De veiligheid moet gewaarborgd blijven en schade aan waterstaatswerken en eigendommen van derden moet worden voorkomen;
- Taakuitoefening van het waterschap wordt niet belemmerd;

- Initiatiefnemer en/of uitvoerder is verantwoordelijk voor het in dezelfde of verbeterde toestand achterlaten van het werk en werkterrein.

Activiteiten bij oppervlaktewater mogen geen nadelige effecten hebben voor:

- De dimensionering van het watersysteem zoals vastgelegd in de legger;
- De goede werking van het watersysteem (doorvoercapaciteit of vastgestelde peilbeheer bij verschillende belastingen);
- Het kunnen uitvoeren van onderhoud en de bereikbaarheid;
- Toekomstige capaciteitsvergroting van het watersysteem.

Veel handelingen zijn toegestaan, waarbij de initiatiefnemer een zorgplicht heeft voor bovenstaande doelcriteria.

7.2. 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 het Watertoetsproces moeten de gemeente en het waterschap zoeken naar kansen om het watersysteem te verbeteren en duurzaam in te richten. Voor elke toename van verharding van meer dan 500 m² in stedelijk gebied en 1.000 m² in landelijk gebied is een Watervergunning nodig.

Via de voorziening www.watertoets.nl heeft afstemming met het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden plaatsgevonden.

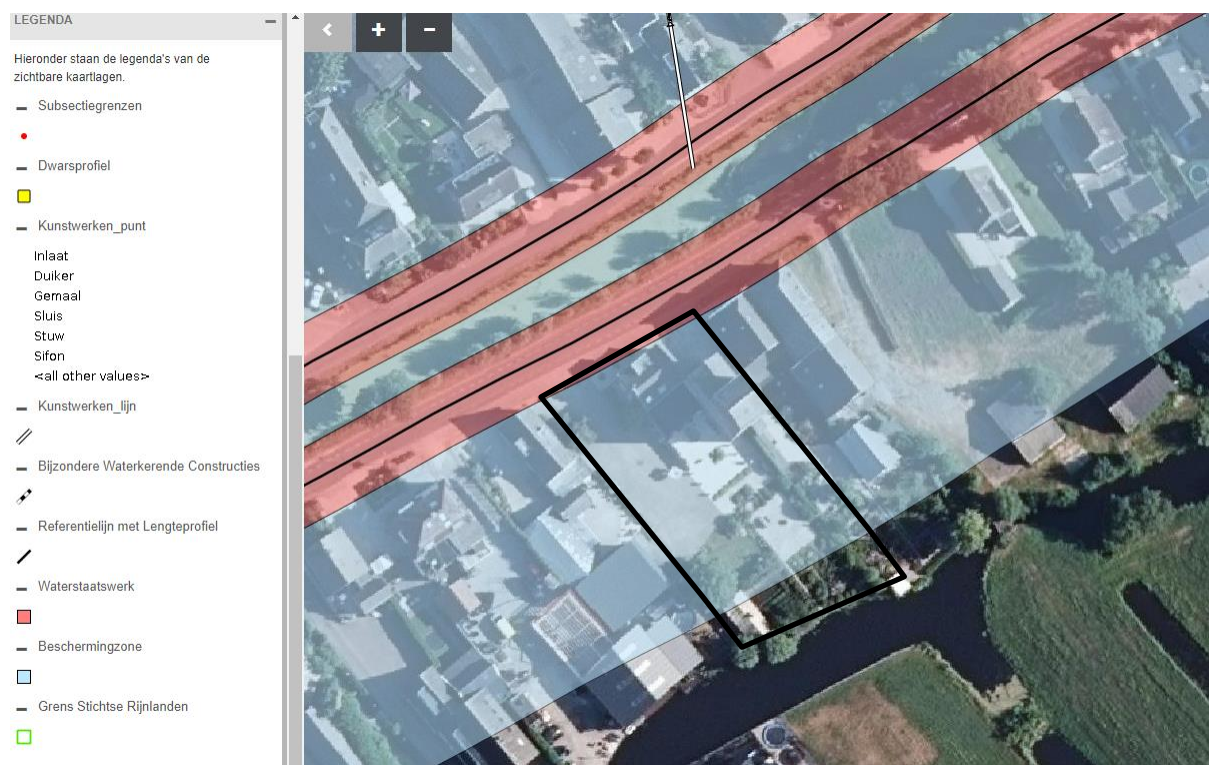
Beoordeling projectgebied

Het projectgebied is gelegen nabij in de directe nabijheid van de regionale waterkering van de Polsbroeker Voorwetering. De watergang aan de zuidzijde van het projectgebied betreft de Oude Wetering Zuidzijde. Beide watergangen zijn in het beheer van het waterschap. Een smalle strook aan de noordzijde van de percelen bevindt zich in de waterkering. De aanwezige bebouwing bevindt zich net buiten de zone van de waterkering en ligt daardoor enkel in de bijbehorende beschermingszone. Ligging in deze beschermingszone betekent dat bepaalde werkzaamheden zoals het verrichten van seismisch onderzoek, winnen van delfstoffen, installeren van hoge drukleidingen of installaties hier niet zonder watervergunning uitgevoerd mogen worden. Eveneens mogen geen explosiegevaarlijke materialen worden opgeslagen, om er zorg voor te dragen dat de waterkering sterk genoeg blijft.

Voor de uitvoering van de bouwwerkzaamheden zullen er geen watergangen en/of sloten worden gedempt. Sloop en nieuwbouw vindt plaats buiten de beschermingszone van de waterkering welke ter plaatse van de Dorp (weerszijden van de Benschopse Wetering) is gesitueerd.

In de huidige situatie is het perceel voor een groot gedeelte afwaterend uitgevoerd. Immers het terrein achter de woning is vrijwel volledig geasfalteerd. In de nieuwe situatie zal het afwaterende oppervlak enigszins worden gereduceerd door het toevoegen van tuin/groen als onverhard gebied.

Per saldo zal het verhard / afwaterende oppervlak afnemen als uitvloeisel van onderhavige ontwikkeling.



Figuur 13: Waterwegen rondom projectgebied (indicatief in het zwart weergegeven) (Bron: HDSR 2019)

8. Milieu

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

8.1. Besluit milieueffectrapportage

Voor stedelijke ontwikkelingsprojecten dient te worden beoordeeld of voor de betreffende ontwikkeling een milieueffectrapportage nodig is. De bijlage van het Besluit m.e.r. bevat diverse activiteiten/ontwikkelingen en drempelwaarden voor die activiteiten/ontwikkelingen welke dient als leidraad bij de beoordeling of een milieueffectrapportage benodigd is of niet.

Een belangrijk onderscheid wordt gemaakt tussen activiteiten welke zijn opgenomen in onderdeel C en activiteiten die zijn opgenomen in onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r.. Voor activiteiten die genoemd zijn in onderdeel C en waarvoor de drempelwaarde wordt overschreden geldt een m.e.r.-plicht. In onderdeel D zijn activiteiten opgenomen waarvoor een zogenaamde aanmeldnotitie moet worden opgesteld op het moment dat de drempelwaarde wordt overschreden.

In situaties dat de drempelwaarden voor een wel in het Besluit m.e.r. genoemde activiteit niet wordt overschreden, dient een zogenaamde m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd om te bepalen of er voor de betreffende activiteiten een milieueffectrapport moet worden opgesteld.

Hierbij geldt evenwel dat als een bestemmingsplan meerdere m.e.r.-aanmeldplichtige activiteiten zal toelaten, er desalniettemin een verplichting bestaat om een milieueffectrapport op te stellen (kaderstellend plan). Als een bestemmingsplan slechts één m.e.r.-aanmeldplichtige activiteit zal toelaten geldt hetgeen in de vorige paragraaf is beschreven en is het afhankelijk van beslissing omtrent de aanmeldnotitie of er een milieueffectrapport moet worden opgesteld of niet.

Onderhavige ontwikkeling valt onder de bijlage onder D categorie 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Dit heeft betrekking op het aanleggen, wijzigen of uitbreiden van een stedelijk ontwikkelingsproject. De drempelwaarde bedraagt 200.000 m² b.v.o. of 100 hectare of 2.000 woningen. Kortom valt het woningbouwplan in deze categorie. Het woningbouwplan overschrijdt evenwel niet de drempelwaarden van deze categorie, zodat enkel een beoordeling nodig is of er een milieueffectrapportage dient te worden gemaakt.

Uitgaande van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak d.d. 18 juli 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:2414) dient bij de vraag of te worden beantwoord of sprake is van een zodanige wijziging dat sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. rekening te worden gehouden met de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen.

Het bevoegd gezag dient de directe- en indirecte milieueffecten en de gezondheidseffecten van een project volledig te beoordelen en af te wegen. Hiertoe moet het bevoegd gezag een analyse uitvoeren door de inhoud van de door de initiatiefnemer verstrekte informatie en de via raadplegingen

ontvangen informatie te onderzoeken, alsmede in voorkomend geval de aanvullende informatie in overweging te nemen.

In de onderhavige situatie is sprake van nieuwbouw op reeds bebouwd perceel gelegen in een dorpskern. Deze kleinschalige aanpassingen hebben geen zwaarwegende effecten op het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapport niet aan de orde is.

8.2. Bedrijven en milieuzonering

Voor de inpassing van hindergevoelige functies, zoals woningen nabij potentieel hinderlijke functies, kan gebruik worden gemaakt van de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (16 april 2009). In deze VNG brochure worden gangbare vormen van bedrijvigheid ingedeeld in (milieu)categorieën van bedrijfsactiviteiten, waarbij per activiteit wordt aangegeven met welke indicatieve afstanden rekening dient te worden gehouden voor wat betreft de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Daarnaast wordt een indicatie gegeven van de overige invloed die de activiteit kan hebben op de omgeving als het gaat om de aspecten verkeer aantrekkende werking, continu bedrijfsproces, visueel en gevolgen voor de luchtkwaliteit.

Het realiseren van een milieugevoelige functie buiten de betrokken afstanden is in principe acceptabel. Indien een milieugevoelige functie binnen een afstand moet worden gerealiseerd is maatwerk nodig waarbij gericht kwantitatief onderzoek noodzakelijk kan zijn om beter te kunnen beoordelen of sprake zal zijn van een ruimtelijk aanvaardbare situatie.

De normafstanden uit de VNG brochure zijn gebaseerd op de afstand van bedrijvigheid (terreingrens) tot een rustige woonwijk (gevel van een woning). In geval sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kan op grond van de VNG richtlijnen een kortere afstand worden aangehouden voor de aspecten geur en geluid. Onder 'gemengd gebied' wordt gebied verstaan, waar naast woningen ook winkels, horeca- en bedrijven aanwezig zijn (of zullen worden toegelaten). Gebieden die direct langs hoofdinfrastructuur liggen, worden ook tot dit omgevingstype gerekend vanwege de verhoogde geluidbelasting⁷.

Tot slot hanteert de VNG een afzonderlijke categorisering voor functiemenging. Een benadering op grond van deze categorisering kan worden gehanteerd in stads- en dorpscentra waar veel verschillende functies op korte afstand van elkaar aanwezig zijn, soms zelfs in hetzelfde gebouw. Op onderhavige locatie wordt in lijn hiermee de uitoefening van een beroep of een bedrijf aan huis toegelaten.

In de volgende tabel wordt een overzicht gegeven van deze afstanden in relatie tot de categorisering.

Tabel 2: Afstanden milieucategorie

Milieucategorie	Normafstand rustige woonwijk	Normafstand gemengd gebied (alleen voor de aspecten geur en geluid)
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30

⁷ Vereniging van Nederlandse Gemeenten, Bedrijven en milieuzonering, 16 april 2009, pagina 30 tekst vak bovenaan.

3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

In de directe nabijheid van Dorp 56 zijn onderstaande niet agrarische bedrijven aanwezig (de agrarische bedrijven komen aan de orde in 8.4).

Tabel 3: Nabijgelegen bedrijven

Niet-agrarisch bedrijf	Afstand tot projectgebied (m)	Adres	Milieu-categorie	Maatgevende afstand (m)	Tussengelegen woonbebouwing
Buurtsupermarkt	110	Dorp 66	1	10	Ja
Spelverhuur	26	Dorp 57	2	30	Nee
Huisartsenpraktijk	95	Jongleveweg 1	1	10	Ja
Transportbedrijf	315	Dorp 78b	3.1	50	Ja

De betrokken niet-agrarische bedrijvigheid valt ten hoogste onder milieucategorie 3.1 als opgenomen in de VNG-brochure, met een maatgevende afstand van maximaal 50 meter voor een rustige woonwijk.

Voor onderhavige ontwikkeling is daarbij evenwel relevant dat reeds sprake is van milieugevoelige bestemmingen tussen de desbetreffende bedrijvigheid en het projectgebied. Deze bestaande woonbebouwing is reeds bepalend voor de maximale milieubelasting welke het betrokken bedrijf maximaal mag veroorzaken.

Tevens is de bedrijvigheid op een voldoende afstand van het projectgebied gelegen om niet beperkt te worden in de bedrijfsvoering door de nieuw te realiseren woningen.

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat voor onderhavige locatie een acceptabel woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd.

8.3. Geluid

8.3.1. Wegverkeerslawaai

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met de geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai en industrielawaai op geluidgevoelige objecten zoals is vastgesteld in de Wet geluidhinder. De te realiseren woningen in onderhavig plan zijn dergelijke geluidgevoelige objecten.

In de Wet geluidhinder (artikel 74) zijn onder andere voor wegen binnen de bebouwde kom formele zones met betrekking tot geluidhinder als gevolg van wegverkeerslawaai opgenomen. Wanneer sprake is van ligging binnen 200 meter van een weg met een of twee rijstroken en binnen 300 meter van een weg met drie of meer rijstroken. De Wet geluidhinder is niet van toepassing voor wegen waar een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur of minder.

Voor het projectgebied zijnde volgende wegen relevant:

- Dorp (aan beide zijden van de Wetering);
- Vrijheer de Graafweg;
- Hooiberg;
- Boerderijweg;
- Jonglevenweg.

Het betreft hier zonder uitzondering 30 km/u wegen, zodat de normering van de Wet geluidhinder niet van toepassing is. Akoestisch gesproken is hierbij de Dorp relevant, waarbij het verkeer over de Dorp zuidzijde bepalend is. Deze weg is namelijk niet alleen het dichtste bij het project gebied gelegen, maar vormt ook de hoofdverbinding door Polsbroek heen.

Gelet op de huidige en de als uitvloeisel van dit bouwplan te verwachten verkeersbelasting op de Dorp in combinatie met de beperkte rijsnelheid op deze weg behoeft geen rekening te worden gehouden met het ontstaan van een onaanvaardbaar leefklimaat. Van belang daarbij is ook dat de nieuwe appartementen achter de bestaande woonbebouwing op een afstand van circa 12 meter van de doorgaande weg zullen worden opgericht, terwijl de nieuwe woning aan de achterzijde van het perceel vrijwel volledig zal worden afgeschermd door de reeds aanwezige bebouwing. Op basis van onderzoeken verderop aan de Dorp kan ook worden geconcludeerd dat het aspect wegverkeerslawaaï geen punt van aandacht is⁸.

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

8.3.2. Industrielawaai

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

De geluiduitstraling ten gevolge van bedrijfsmatige activiteiten kan leiden tot een niet acceptabel woon- en leefklimaat. Verder is het niet de bedoeling dat onderhavige ontwikkeling leidt tot een (mogelijke) aantasting van bedrijfsactiviteiten welke in de omgeving recht- en regelmatig worden uitgevoerd. Wat dit laatste betreft is van belang dat er in de huidige situatie reeds bestaande woning in het projectgebied aanwezig is.

De in deze context relevante bedrijvigheid is reeds aan de orde gekomen in paragraaf 8.2. Van bedrijvigheid in de omgeving zal in principe geen relevante geluidoverlast behoeven te worden verwacht. Het aan- en afrijdend verkeer is reeds beoordeeld in het kader van het aspect wegverkeerslawaaï.

Voor wat betreft het aspect Industrielawaai kan op onderhavige locatie kortom een acceptabel woon- en leefklimaat worden gerealiseerd.

⁸ Adromi, *Akoestisch onderzoek Dorp 60*, R201839/01a, 7 december 2018, https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0331.06Dorp60-ON01/b_NL.IMRO.0331.06Dorp60-ON01_Bijlage2A..erslawaaï.pdf

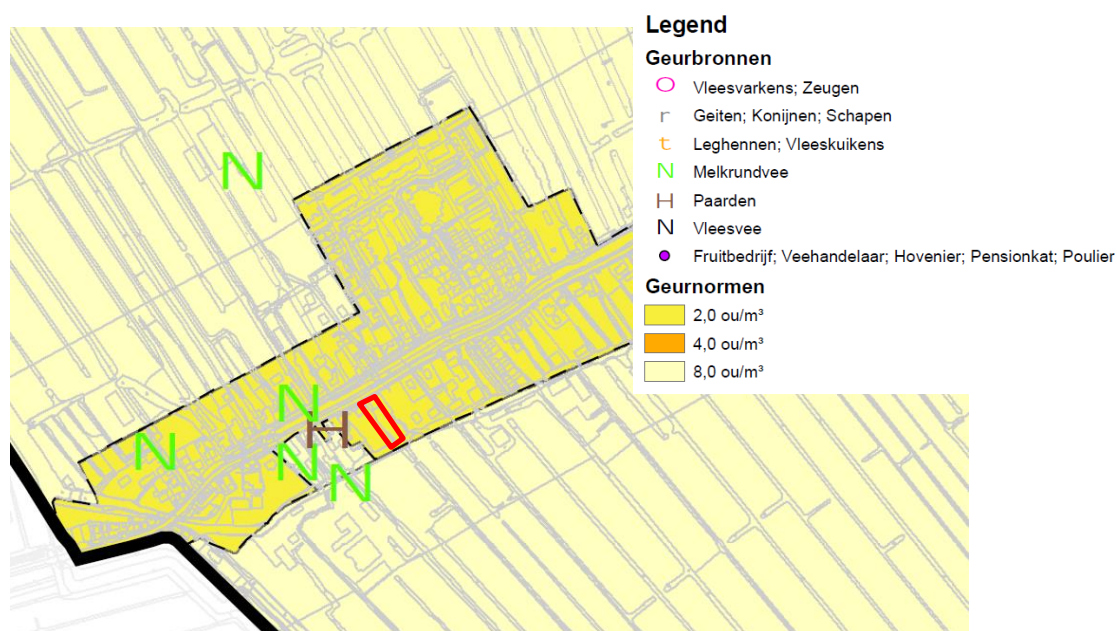
8.4. Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij vormt het toetsingskader voor de omgevingsvergunning milieu voor het aspect geurhinder met betrekking tot veehouderijen. De normering uit deze wet kan als uitgangspunt worden gehanteerd in het kader van de ruimtelijke ordening.

Voor dieren waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld, dienen maximale waarden te worden aangehouden. Voor dieren waar geen geuremissiefactor voor is vastgesteld, wordt middels minimumafstanden gewaarborgd dat (geur)gevoelige objecten beschermd worden tegen onevenredige geurhinder.

De wet biedt gemeenten de mogelijkheid een eigen geurbeleid op te stellen. Op 22 april 2009 heeft de raad van de gemeente Lopik de Geurgebiedsvisie 2008 gemeente Lopik (hierna: Geurgebiedsvisie) en de Verordening geurhinder en veehouderij 2008 (hierna: Geurverordening) vastgesteld.

Uit de kaart die hoort bij de Geurverordening (figuur 15) blijkt dat het projectgebied is gelegen op een locatie waar een geurnorm van 2 OU/m³ moet worden aangehouden. In de omgeving zijn evenwel geen agrarische bedrijven gevestigd waar dieren worden gehouden waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld⁹.



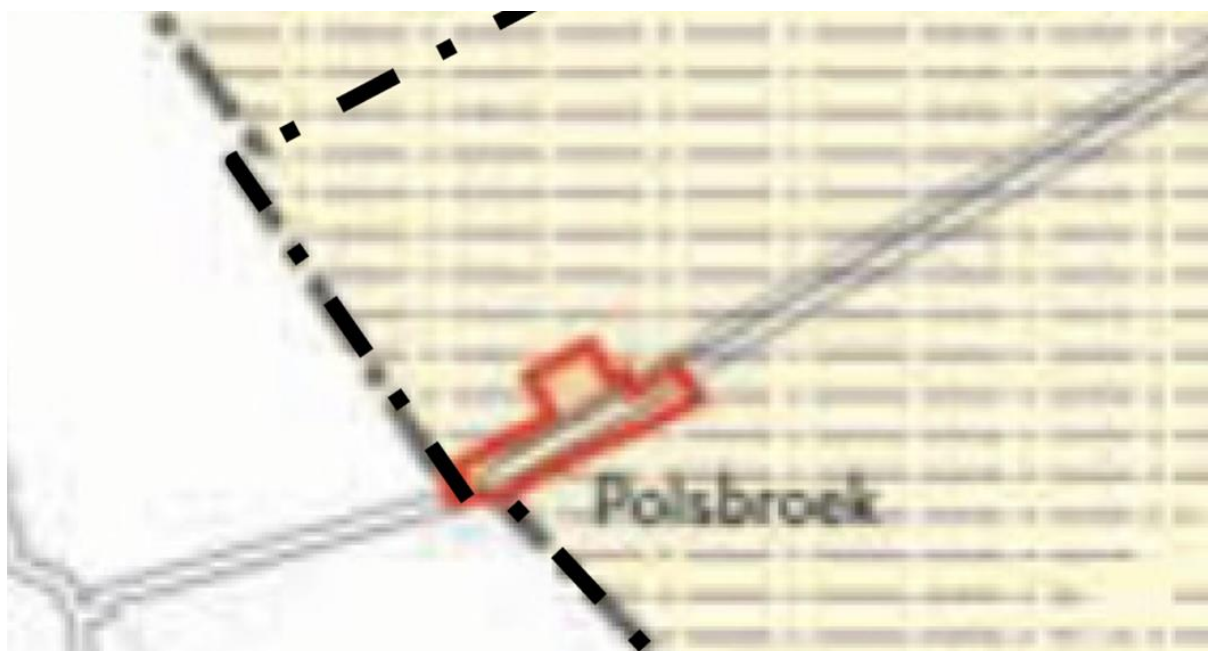
Figuur 14: Geurverordeningskaart Lopik 2008, projectgebied (indicatief in het rood weergegeven (Bron: Geurgebiedsvisie normenkaart Gemeente Lopik).

Voor wat betreft het houden van dieren waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, geldt het volgende. De gemeente Lopik heeft op basis van onderzoek naar daadwerkelijke geurbelasting minimale afstanden bepaald van geuremissiebronnen tot woningen. Buiten de bebouwde kom dient

⁹ Op dit vlak is van belang dat het bestemmingsplan Buitengebied Lopik in principe uitsluitend grondgebonden veehouderijen toelaat, waardoor het houden van dieren met een geuremissiefactor in de regel geen optie is, aangezien dieren met een emissiefactor primair dieren bedrijf die met het oog op de vleesproductie worden gehouden bij een niet grondgebonden, intensief bedrijf.

de afstand tussen het bouwvlak van het bedrijf en het geurgevoelig object minimaal 25 meter te bedragen. Binnen de bebouwde kom is dit 50 meter. Voor bedrijven met 200 stuks melkrundvee of meer (exclusief tot 140 stuks jongvee) en/of 50 stuks of meer overige dieren geldt evenwel de wettelijke norm van minimaal 50 meter binnen de bebouwde kom en 100 meter buiten de bebouwde kom (artikel 4 Geurverordening).

Voor de bepaling wat heeft te gelden als bebouwde kom, wordt in de Geurverordening verwezen naar de kaart die is opgenomen in de Geurgebiedsvisie (artikel 2, lid 4 Geurverordening). In figuur 16 is een uitsnede opgenomen van deze kaart uit de Geurgebiedsvisie. Hieruit blijkt dat de zuidzijde (achterzijde) van het projectgebied is gelegen buiten de bebouwde kom en de noordzijde voor een klein deel is gelegen in de bebouwde kom.



Figuur 15: uitsnede komgrenskaart Geurgebiedsvisie (bron: gemeente Lopik)

Beoordeling

In de nabijheid van onderhavig projectgebied zijn diverse melkveehouderijen gevestigd, evenals een paardenhouderij (zie figuur). Van belang bij dit alles is ook, dat er in de huidige situatie reeds twee geurgevoelige objecten aanwezig zijn op het perceel.

Sinds het opstellen van deze beleidsstukken is overigens sprake geweest van bedrijfsbeëindiging:

- Dorp 66, melkveehouderij;
- Dorp 60, melkveehouderij bedrijf is beëindigd, transformatie;
- Dorp 50, veehandelsbedrijf.

De dichtstbijgelegen agrarische bedrijven zijn in de huidige situatie gevestigd aan de Dorp 46, de Dorp 48 en achter de Dorp 72. Voor de bedrijven aan de Dorp 48 en achter de Dorp 72 zijn andere woningen reeds bepalend. De kortste afstand tussen de grens van het projectgebied en het bouwvlak van het agrarische bedrijf aan de Dorp 46 bedraagt daarbij circa 40 meter.

Zoals beschreven dient rekening te worden gehouden met een afstand van 25 meter tot agrarische bedrijven in de zin van de Geurgebiedsverordening en 50 meter ten opzichte van de grotere agrarische bedrijven.

Bepalend hierbij is de nieuwe vrijstaande woning welke aan de zuidzijde van het projectgebied zal worden opgericht op een afstand van circa 46 meter tot het bouwperceel. In de huidige situatie zijn er geen relevante emissiebronnen aanwezig op een afstand van 50 meter tot deze nieuwe woning. Bij het realiseren van bijvoorbeeld een nieuwe stal zal evenmin sprake zijn van een emissiepunt op minder dan 50 meter tot deze woning, rekening houdend met de bouwvoorschriften op grond waarvan niet direct op de insteek van oppervlaktewater mag worden gebouwd en het realiseerbare stalontwerp, waarbij de open nok (emissiepunt) zich op veel grotere afstand tot de nieuwe woning zal moeten bevinden.

Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van aanwezige agrarische bedrijven en dat geen onacceptabele geurhinder afkomstig van agrarische bedrijven op de nieuwe woningen te verwachten is.

8.5. Luchtkwaliteit

Indien mensen met regelmaat luchtverontreinigende stoffen inademen kan dit leiden tot effecten op de lichamelijke gezondheid. Daarom moet bij ruimtelijke planvorming rekening worden gehouden met de effecten van de plannen op de luchtkwaliteit en de luchtkwaliteit ter plaatse. Van belang hierbij is de invloed van het bouwplan op de plaatselijke luchtkwaliteit alsook de invloed van kwaliteit van de omgevingslucht op het bouwplan.

8.5.1. Wettelijk kader

De Wet luchtkwaliteit (artikel 5.16, eerste lid, Wet milieubeheer, hierna ook: Wm) stelt dat een ruimtelijk plan of project doorgang kan vinden indien:

1. Een project niet tot het overschrijden van een grenswaarde leidt;
2. De luchtkwaliteit ten gevolge van het project (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft;
3. Een project “niet in betekenende mate” (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van relevante stoffen in de buitenlucht (De NIBM bijdrage is gedefinieerd als een toename van de concentraties van zowel fijn stof (PM_{10}) als stikstofdioxide (NO_2) met minder dan 3% van de grenswaarde ($1,2 \mu g/m^3$ PM_{10} of NO_2 en $0,75 \mu g/m^3$ $PM_{2.5}$ jaargemiddeld);
4. Een project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). (Het programma bevat een pakket maatregelen dat erop gericht is om grote ruimtelijke projecten tijdig aan de grenswaarden te laten voldoen.)

Sinds 2011 zijn de grenswaarden (jaargemiddelde en 24-uursgemiddelde concentratie) voor PM_{10} in werking. Voor NO_2 geldt dat vanaf 2015 moet worden voldaan aan de (jaargemiddelde en uurgemiddelde) grenswaarden. Voor Elementair Koolstof (EC) gelden geen grenswaarden, maar de concentratie van deze stof in de buitenlucht vormt eveneens een parameter bij de beoordeling van de luchtkwaliteit.

8.5.2. Gevolgen van bouwplan voor luchtkwaliteit

Het plan is zodanig kleinschalig dat hierop het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteit) van toepassing is (hierna ook: NIBM). De grens op grond van dit besluit is immers meer dan 1.500 woningen¹⁰. In het Besluit is vastgelegd in welke situaties sprake is van een ontwikkeling van zodanig geringe omvang dat kan worden aangenomen dat geen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is.

In de context van een goede ruimtelijke ordening dient los daarvan te worden nagegaan of een ontwikkeling geen gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit. Uit de NIBM-tool¹¹ blijkt dat pas vanaf 1.280 motorvoertuigen per dag extra, in betekenende mate wordt bijgedragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Zie hiervoor ook de tabel bij paragraaf 8.5.3. De vier extra woningen dragen in niet betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit.

8.5.3. Invloed van omgevingslucht op bouwplan

Buiten de aanwezige wegenstructuur zijn er in de directe omgeving van het projectgebied geen activiteiten welke de kwaliteit van de buitenlucht als beschreven in de titel 5.2 en bijlage 2 van de Wet milieubeheer significant beïnvloeden.

Via de landelijke voorziening NSL-monitoringstool wordt de (geprognosticeerde) luchtkwaliteit in Nederland in beeld gebracht. In de navolgende tabel is hiervan een overzicht gegeven voor de Dorp.

Via de rekentool 2017 kunnen de jaren 2016, 2020 en 2030 in beeld worden gebracht. Andere jaren kunnen niet in beeld worden gebracht. Bij de beoordeling wordt rekening gehouden met toekomstige ontwikkelingen tot 10 jaar na vaststelling van het planologisch besluit. Hierbij geldt in principe dat voor de toekomst rekening wordt gehouden met een verkeerstoename ten opzichte van het huidige verkeersbeeld. Tegelijkertijd wordt naar de toekomst toe ook rekening gehouden met een afname van de emissies per voertuig.

In de navolgende tabel wordt een overzicht gegeven van de (geprognosticeerde) luchtkwaliteit op de locatie.

Tabel 4: Geprognosticeerde luchtkwaliteit op locatie

Monitoring NSL 2017			
Rekenjaar 2016	Stof	Berekening	Norm
	NO ₂	<35 µg/m ³	40 µg/m ³ jaargemiddelde
	PM _{10C}	<35 µg/m ³	40 µg/m ³ jaargemiddelde
	PM _{10d}	<35 dagen	<35 dagen/jaar >50 µg/m ³
	PM _{2,5}	<20 µg/m ³	25 µg/m ³ jaargemiddelde

¹⁰ Bijlage 3a, voorschrift 3A2 van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) – uitgaande van een bepalende ontsluitingsweg. In de overige gevallen, die niet in het Besluit NIBM genoemd worden, zal op een andere manier, bijvoorbeeld door middel van berekeningen, aannemelijk gemaakt moeten worden dat de bijdrage niet in betekenende mate is of dat de grenswaarden niet worden overschreden.

¹¹ <https://www.nsl-monitoring.nl/>

	EC	<1 µg/m ³	
Rekenjaar 2020			
	NO ₂	<35 µg/m ³	40 µg/m ³ jaargemiddelde
	PM _{10C}	<35 µg/m ³	40 µg/m ³ jaargemiddelde
	PM _{10d}	<35 dagen	<35 dagen/jaar >50 µg/m ³
	PM _{2,5}	<20 µg/m ³	25 µg/m ³ jaargemiddelde
	EC	<0,75 µg/m ³	
Rekenjaar 2030			
	NO ₂	<35 µg/m ³	40 µg/m ³ jaargemiddelde
	PM _{10C}	<35 µg/m ³	40 µg/m ³ jaargemiddelde
	PM _{10d}	<35 dagen	<35 dagen/jaar >50 µg/m ³
	PM _{2,5}	<20 µg/m ³	25 µg/m ³ jaargemiddelde
	EC	<0,75 µg/m ³	

Zoals zichtbaar is, wordt geen rekening gehouden met een overschrijding van de luchtkwaliteitseisen ter plaatse. De geprognosticeerde concentraties liggen ver onder de grenswaarden, zodat ook van voorgenomenontwikkeling geen overschrijding valt te verwachten.

8.6. Bodem

Verontreiniging in de bodem vormt een aspect dat moet worden beoordeeld in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Dit om zeker te stellen dat eventuele verontreinigingen in de bodem, gelet op de geldende regelgeving en het staande beleid, realisatie van onderhavig plan niet in de weg staan.

Het perceel is in het verleden gebruikt ten behoeve van graanopslag en heeft in de huidige situatie al een woonbestemming. In verband met de beoogde transformatie naar een woonbestemming is een bodemonderzoek¹² uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat puin in de ondergrond aanwezig is, maar dat geen asbest is aangetroffen. Verder is sprake van lichte verontreinigingen met minerale olie en PAK. Tot slot is een licht verhoogde concentratie barium gemeten, welke vooralsnog ook als een natuurlijk voorkomende achtergrondwaarde kan worden beschouwd.

Op basis van de verkregen onderzoeksresultaten bestaan geen milieutechnische bezwaren tegen de bouw van de nieuwe woning en voortgezet woongebruik van het perceel.

8.7. Externe veiligheid

8.7.1. Algemeen

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

¹² Lawijn, *Verkennd bodemonderzoek Dorp 56 Polsbroek*, april 2019, 19.3811-A1, bijlage 3

Het plaatsgebonden risico is een maat voor het overlijdensrisico op een bepaalde plaats. Bij het plaatsgebonden risico gaat het om de kans per jaar dat een gemiddelde persoon op een bepaalde geografische plaats in de omgeving van een transportroute of industriële risicobron overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen op deze transportroute, er van uitgaande dat die persoon onbeschermd en permanent op die plaats aanwezig is. Anders gezegd, het plaatsgebonden risico is een rekenkundig begrip. Het plaatsgebonden risico kan worden weergegeven door een lijn op een kaart die de punten met een gelijk risico met elkaar verbindt (zogenoeten risicocontour). Dergelijke contouren zijn van belang bij de beoordeling of een risicovolle activiteit of een risicovolle bestemming op een bepaalde plaats kan worden toegelaten. Voor het plaatsgebonden risico is door de rijksoverheid voor nieuwe situaties een grenswaarde vastgesteld van 10^{-6} per jaar.

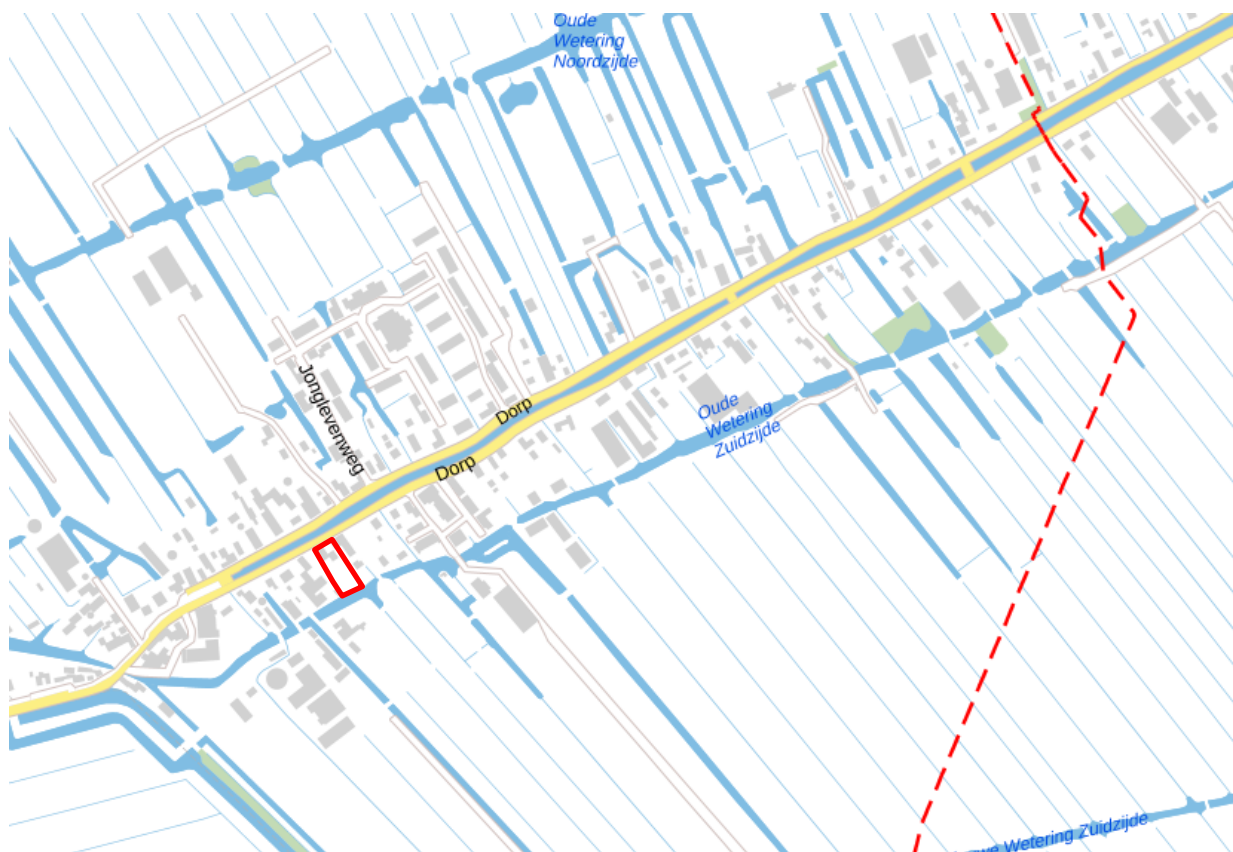
Het groepsrisico drukt de kans uit per jaar dat een groep mensen van minimale omvang overlijdt als direct gevolg van één ongeval op de transportroute of industriële risicobron waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Het groepsrisico is te beschouwen als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een incident. Dit risico laat zich niet in de vorm van een risicocontour op een kaart weergeven, maar kan wel worden vertaald in een dichtheid van personen per hectare.

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

8.7.2. Risicobronnen, kabels en leidingen en transportroutes

Uit raadpleging van de risicokaart is gebleken dat zich in de nabijheid van de projectlocatie geen risicobronnen bevinden (zie onderstaande figuur).

Ten zuiden van het projectgebied is wel een aardgasleiding gelegen, met een uitwendige diameter van 168 mm. De leiding is in het beheer van Gasunie Transport Services. De afstand tussen de projectlocatie en de gasleiding bedraagt meer dan 500 meter en is derhalve niet van invloed op externe veiligheid. In de directe omgeving is verder geen sprake van andere relevante risicobronnen, zoals wegen, andere hogedruk gasleidingen of propaangastanks.



Figuur 16: Uitsnede risicokaart met gasleiding, projectgebied indicatief in het rood weergegeven (Bron: Risicokaart.nl 2019)

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid de beoogde ontwikkeling niet in de weg staat.

8.8. Duurzaamheid

Door de gemeente Lopik en de provincie Utrecht wordt ingezet op duurzaamheid bij ruimtelijke ontwikkelingen. Hierbij wordt specifiek gestreefd naar een duurzaam ruimtelijk ontwerp, het gebruik van duurzame cq. goed her te gebruiken bouwmaterialen alsook de inzet van duurzame energie, zoals inzet van zonne-energie, warmte- en koudeopslag en dergelijke.

De ambitie hierbij is dat in 2040 het grondgebied van de provincie klimaatneutraal is gemaakt. Hierbij strekt deze ambitie zich niet alleen uit tot CO²-reductie alleen, maar ook tot het niet langer afhankelijk zijn van fossiele brandstoffen.

De onderhavige woningen zullen volgens het Bouwbesluit optimaal worden geïsoleerd en zullen de daken worden voorzien van zonnepanelen. De woningen worden verder leeftijdsbestendig uitgevoerd, onder meer door de woningen uit te voeren zonder drempels en met deuren van rolstoelbreedte. Tot slot wordt waar mogelijk gekozen voor duurzame, goed her te gebruiken (en na toepassing in monostromen scheidbare) bouwmaterialen. Hiermee wordt binnen de kleinschaligheid van dit project invulling gegeven aan duurzaamheidsaspecten.

9. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1. Economische uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6, sub i van het Besluit ruimtelijke ordening is vastgelegd dat inzicht gegeven moet worden over de uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkeling die concreet mogelijk wordt gemaakt met dit bouwplan moet (economisch) uitvoerbaar zijn en kunnen worden gerealiseerd. Er is op dit vlak sprake van een particulier initiatief en in het kader van de met de projectontwikkelaar gemaakte afspraken is voldoende verzekerd dat ontwikkeling uitvoerbaar is.

9.1.1. Grondexploitatie

In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan worden besloten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is en er –kort gezegd- ook voor wat betreft fasering of andere bijzondere omstandigheden geen exploitatieplan nodig is.

Dit is in de gegeven situatie aan de orde, nu met de initiatiefnemer een zogenaamde anterieure overeenkomst is gesloten voor wat betreft vergoeding van de gemeentelijke exploitatiekosten.

9.1.2. Planschade

Een ander aspect dat in het kader van de economische uitvoerbaarheid dient te worden beoordeeld, is de vraag of er aanleiding bestaat voor omwonenden om vergoeding te vragen van schade die volgens artikel 6.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) niet voor hun rekening dient te blijven. Bij de beoordeling van verzoeken om schadevergoeding ex artikel 6.1 Wro is het van belang om te bezien of er sprake is van een wijziging van een planologisch regime, waardoor een belanghebbende in een nadeliger positie is komen te verkeren, ten gevolge waarvan hij schade lijdt of zal lijden.

Plannen die worden gerealiseerd door toepassing te geven aan artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening of artikel 2.1, lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht moeten worden vergeleken met het thans geldende planologische regime. Niet de feitelijke situatie is daarbij van belang, maar wat op grond van het geldende ruimtelijke kader maximaal kan worden gerealiseerd. Dit ongeacht de vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden of dat verwezenlijking voor de hand heeft gelegen, bijvoorbeeld gezien privaatrechtelijke verhoudingen. Zo er sprake is van nadelige planologische mutatie, dan kan de daaruit mogelijk voortvloeiende schade per peildatum, in casu het moment van het in werking treden van de vergunning, worden vastgesteld. Aansluitend moet worden beoordeeld of de schade redelijkerwijs geheel of gedeeltelijk ten laste van eventuele aanvragers om planschadevergoeding behoort te blijven.

Een planschadeovereenkomst als bedoeld in artikel 6.4a, lid 1 van de Wro vormt onderdeel van de met de ontwikkelaar gesloten anterieure overeenkomst.

9.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.2.1. Inspraak en zienswijzen

In het traject om te komen tot de ontwikkeling van de woningen in het projectgebied is aandacht besteed aan communicatie met omwonenden en andere belanghebbenden in het gebied.

Het ontwerpbesluit heeft tezamen met alle bijlagen zes weken ter inzage gelegen. Bekendmaking heeft plaatsgevonden via de Staatscourant en de gemeentelijke website. Eenieder heeft dan binnen deze zes weken de tijd een zienswijze in te dienen.

De ontwerp vergunning heeft van <datum invullen> tot en met <datum invullen> ter inzage gelegen. Er zijn <aantal> zienswijzen ingediend.

10. Conclusie

Het project wordt economisch en maatschappelijk uitvoerbaar geacht. Gesteld kan worden dat het project ruimtelijk goed inpasbaar is en op de beoordeelde aspecten voldoet aan de beleidsmatige en wettelijke kaders. Er zijn dan ook geen aspecten die zich verzetten tegen onderhavig initiatief.

Bijlagen

Bijlage 1 – Stikstof onderzoek Aeries

Bijlage 2 – Ecologische Quick Scan

Bijlage 3 – Rapportage verkennend bodemonderzoek