

Ruimtelijke onderbouwing

*Projectomgevingsvergunning voor de bouw van een stal
aan de Dorp 83 te Polsbroek*

Gemeente Lopik



<i>Versiedatum:</i>	19 maart 2015
<i>Planidentificatie:</i>	NL.IMRO.0331.01Dorp83-ON01
<i>Datum vaststelling:</i>	-
<i>Opdrachtgever:</i>	Verstoep Bouwkundigen
<i>Projectnummer:</i>	R201429/1402d
<i>Opgesteld:</i>	Dhr. J.F. Baggerman
<i>Gecontroleerd:</i>	Dhr. mr. J. Wildschut

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1. Inleiding	4
2. Gebiedsbeschrijving	5
2.1. Algemeen.....	5
2.2. Directe omgeving	5
3. Ruimtelijke effecten	7
3.1. Bestaande situatie	7
3.2. Welstand en monumenten commissie	7
3.3. Planologische ontwikkeling: gebruik.....	7
3.4. Planologische ontwikkeling: situering.....	8
3.5. Planologische ontwikkeling: ontwerp	8
4. Ruimtelijk beleidskader	9
4.1. Algemeen.....	9
4.2. Rijksbeleid: Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte & AMvB Ruimte	9
4.3. Provinciaal beleid: Utrecht.....	10
4.3.1. Structuurvisie 2013 - 2028	10
4.3.2. Provinciale ruimtelijke verordening: Provincie Utrecht 2013	10
4.3.3. Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen.....	10
4.4. Gemeentelijk beleid	11
4.4.1. Nota LopikMEERwaard	11
4.4.2. Toekomstvisie Lopik	13
4.4.3. Bestemmingsplan	14
4.5. Conclusie	15
5. Archeologie en cultuurhistorische aspecten	16
5.1. Archeologie.....	16
5.2. Cultuurhistorie.....	17
5.3. Conclusie	17
6. Verkeerskundige aspecten	18
6.1. Verkeer	18
6.2. Parkeren	18
6.3. Conclusie	18
7. Natuur.....	19

8.	Water.....	20
9.	Milieu.....	21
9.1.	Bodem	21
9.2.	Geluid	21
9.2.1.	Wegverkeerslawaaï	21
9.2.2.	Industrielawaai	21
9.2.3.	Conclusie	22
9.3.	Geurhinder	22
9.4.	Luchtkwaliteit	22
9.5.	Externe veiligheid	22
9.5.1.	Algemeen.....	22
9.5.2.	Risicobronnen en kabels en leidingen	23
9.5.3.	Conclusie externe veiligheid.....	23
9.6.	Algehele conclusie milieu	23
10.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
10.1.	Algemeen.....	24
10.2.	Planschade.....	24
10.3.	Overleg met instanties	24
11.	Conclusie	24
	Bijlagen	25

1. Inleiding

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de bouw (legalisatie) van een paardenstal aan het Dorp 83 te Polsbroek. In de huidige situatie is aan de Dorp 83 reeds een burgerwoning aanwezig. Het plan voorziet in de realisatie van een stal van 81,12 m² op het perceel achter deze vrijstaande woning.

Het geldende bestemmingsplan laat de realisatie van deze bebouwing niet toe omdat op gronden met de bestemming 'Agrarische doeleinden' (zonder bouwvlak) niet gebouwd mag worden. De gemeente Lopik is mede vanuit het oogpunt van legalisatie bereid gevonden mee te werken aan een afwijking van het bestemmingsplan.

Gelijktijdig met het laten vervallen van een bouwtitel op basis van de saneringsregeling uit het geldende bestemmingsplan voor de bouw van een schuur aan het Benedeneind Zuidzijde 417, wordt de bouw van de paardenstal toegelaten. Het geldende planologische regime zal het alsnog vergunnen van een schuur aan de Benedeneind Zuidzijde 417 niet toelaten.

Het plan zal in planologische zin gestalte krijgen in de vorm van een vergunning op grond van artikel 2.1, lid 1 onder c jo. artikel 2.12, lid 1 onder 1a ten 3e, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht ("projectomgevingsvergunning"). Ten behoeve van een dergelijke procedure is het onder meer noodzakelijk dat er een ruimtelijke onderbouwing wordt opgesteld.

Op 18 september 2014 heeft Verstoep Bouwkundigen Adromi B.V. opdracht gegeven voor het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing voor het afwijken van het bestemmingsplan. Voor het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing is gebruik gemaakt van door de opdrachtgever verstrekte informatie, foto's en kadastrale ondergronden. De in deze toelichting vernoemde onderzoeksrapporten en overige documenten zijn als bijlage toegevoegd en kunnen als integraal onderdeel daarvan worden beschouwd.

2. Gebiedsbeschrijving

2.1. Algemeen

Polsbroek maakt onderdeel uit van de gemeente Lopik en ligt in het Groene Hart van Nederland. Lopik is met een oppervlakte van 7.940 hectare één van de grootste gemeenten in de provincie Utrecht. Over een lengte van ongeveer 18 kilometer wordt de gemeente Lopik aan de zuidkant begrensd door de rivier de Lek en de uiterwaarden, aan de noordkant door Montfoort en Oudewater, aan de oostkant door IJsselstein en aan de westkant door Schoonhoven. De gemeente Lopik is ontstaan door samenvoeging van Willige Langerak, Lopik en Jaarsveld in 1943 en de opheffing van de gemeenten Benschop, Polsbroek en Lopik in 1989. De gemeenten werden ondergebracht in de nieuwe, huidige gemeente Lopik.



Figuur: Grenzen gemeente Lopik (Bron: Google Earth)

2.2. Directe omgeving

Het plangebied aan de Dorp 83 is gelegen in de directe nabijheid van de kern Polsbroek. In de nabijheid van Dorp 83 bevinden zich voornamelijk woningen en (agrarische) bedrijven. In de volgende afbeelding is het plangebied in de omgeving weergegeven.



Figuur: omgeving in het plangebied (Bron: Google Earth) en kadastrale percelen (Bron: Kadaster)

Het perceel is aan de westzijde begrensd door de woonbebouwing aan de Baronieweg. Aan de oostzijde wordt het perceel begrensd door de woonbebouwing met bijgebouwen van de Dorp 85. De zuidelijke begrenzing van het perceel is bepaald door de Dorp terwijl het gebied ten noorden van het perceel bestaat uit agrarisch grasland.

De gronden waarop het onderhavige plan van toepassing is zijn kadastraal bekend als Lopik, sectie G, nummers 159 en 160. Het Benedeneind Zuidzijde 417 is kadastraal bekend als Lopik, sectie E, nummer 136.

3. Ruimtelijke effecten

3.1. Bestaande situatie

In de huidige situatie is aan de Dorp 83 onder andere een woonhuis met direct daarachter een schuur aanwezig. Verder zijn er op het perceel nog een aantal bijgebouwen aanwezig. Rond de bebouwing is het terrein gedeeltelijk verhard en is een siertuin aangelegd aan de weg zijde. Ten noorden van de woning liggen aansluitend aan de bebouwing nog een aantal percelen met een agrarisch functie. Deze agrarische gronden worden overigens niet bedrijfsmatig gebruikt. Ontsluiting van het terrein vindt plaats door een uitrit direct aan de Dorp ten westen van de woning.

Aan de Benedeneind Zuidzijde 417 is sprake van een monumentale boerderij welke als burgerwoning in gebruik is. In ruil voor de sanering van (voormalige) agrarische objecten bestaat er een aanspraak op een vergunning voor de bouw van een schuur met een oppervlak van 92,1 m².

3.2. Welstand en monumenten commissie

Het onderhavige plan voorziet in de bouw van een stal voor het houden van hobbydieren. Naast deze stal voor paarden en pony's voorziet het plan ook in een paardenbak. In het kader van deze ontwikkeling heeft de gemeente Lopik een principeadvies gevraagd bij de Welstand en monumenten commissie ¹.

Zoals de Welstand en monumenten commissie aangeeft is de bouw van de paardenbak reeds gerealiseerd. Uit de informatie is gebleken dat de paardenstal en de paardenbak buiten het bouwvlak vallen zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Desalniettemin past realisatie van de paardenbak binnen het geldende bestemmingsplan. Dat geldt echter niet voor de paardenstal.

Ondanks strijdigheid met het bestemmingsplan is de bouw van een nieuwe stal landschappelijk gezien om meerdere redenen positief. De landschappelijke kwaliteiten van de locatie Dorp 83 zijn bij de bouw van de stal niet tot weinig in het geding. Dit is mede te danken aan het feit dat het plan achter het erf van Dorp 83 komt, qua plaatsing ongeveer ter hoogte van het nieuw gerealiseerde bijgebouw achter Dorp 85. In aanvulling op dit advies met betrekking tot Dorp 83 geeft de Welstand en monumenten commissie in deze correspondentie tevens aan dat deze ontwikkeling een positief effect heeft op de landschappelijke kwaliteit op en rond het perceel aan de Benedeneind.

Door het niet realiseren van bedoeld schuur op het perceel Benedeneind Zuidzijde 417 zal een aldaar bestaand landschappelijk waardevol doorzicht, direct rechts langs de zijgevel van de betreffende boerderij ter plaatse, behouden blijven.

3.3. Planologische ontwikkeling: gebruik

In de beoogde situatie zal het hoofdgebouw overeenkomstig het bestaande gebruik worden aangewend als burgerwoning. De wijzigingen op het terrein hebben enkel betrekking op het bouwwerk (in oprichting), gesitueerd tussen de woning met bijgebouwen en de reeds realiserende paardenbak. De gedeeltelijk nog te realiseren paardenstal zal worden aangewend voor het

¹ Welstand en Monumenten Midden Nederland. Principe advies ruimtelijke kwaliteit bouwen paardenstal en paardenbak Dorp 83, Polsbroek – LOP14-00065/1, d.d. 9 juli 2014

hobbymatig stallen van paarden en pony's in combinatie met het gebruik van de meer noordelijk gelegen paardenbak.

3.4. Planologische ontwikkeling: situering

De situering van de bestaande bebouwing op het perceel zal niet veranderen als gevolg van onderhavige ontwikkeling. De bebouwing zal worden gerealiseerd in het verlengde van het bestaand woonperceel. Daarbij blijft de oorspronkelijke kavelstructuur gehandhaafd. De bebouwing wordt net buiten, maar direct aansluitend aan de rode contour gerealiseerd. In de volgende figuur zijn de paardenbak (grijs gearceerd) en de nog gedeeltelijk te bouwen paardenstal (oranje gearceerd) indicatief aangeduid.



Figuur: paardenbak en stal (bron: Verstoep Bouwkundigen)

3.5. Planologische ontwikkeling: ontwerp

Als gevolg van onderhavig plan zullen geen ingrijpende wijzigingen worden aangebracht in de reeds bestaande omgeving en bebouwing. Qua ontwerp is gekozen voor een stal met een sobere maar robuuste uitstraling. De gevels bestaan uit een gemetselde plint en zwarte gepotdekselde gevels. Het hellende dak zal worden voorzien van gebruikte dakpannen. Met deze uitstraling wordt recht gedaan aan de hiërarchie op het boeren erf. Het ontwerp van de stal sluit aan bij de uit natuurlijk materialen opgetrokken paardenbak zodat beide elementen niet overheersend aanwezig zijn in de omgeving.

4. Ruimtelijk beleidskader

4.1. Algemeen

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

4.2. Rijksbeleid: Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte & AMvB Ruimte

In het algemeen wordt het landelijk ruimtelijk beleidskader vertegenwoordigd door:

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

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

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

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

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

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

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

4.3. Provinciaal beleid: Utrecht

4.3.1. Structuurvisie 2013 - 2028

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

De planlocatie is in de structuurvisie onder andere aangeduid als gebied met aandacht voor duurzaam bodemgebruik en veenweidegebied gevoelig voor bodemdaling. Het perceel ligt net buiten de rode contour van Polsbroek. Verder is het gebied in de structuurvisie aangewezen als agrarisch cultuurlandschap en kernrandzone. Een ontwikkeling als onderhavige is enkel gewenst wanneer rekening wordt gehouden met de eigenschappen en karakteristieken van het landschap en het gebied.

Ter borging van een passende uitbreiding in het kader van het provinciale beleid is in dit plan aandacht besteed aan de karakteristieken van het landschap in relatie tot de op te richten bebouwing ¹.

4.3.2. Provinciale ruimtelijke verordening: Provincie Utrecht 2013

Het college van provinciale staten van Utrecht heeft eveneens op 4 februari 2013 de Provinciale Ruimtelijke Verordening vastgesteld. Op 10 maart 2014 is een gedeeltelijke herziening van deze verordening 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 een aantal provinciale belangen te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau.

Het plan is niet in strijd met de provinciale verordening. Het onderhavige plan zal geen negatieve invloed hebben op de ruimtelijke kwaliteit op en rond het perceel en leidt tevens tot behoud van het landschappelijke waardevol doorzicht ter plaatse van de locatie aan de Benedeneind. De bouw van de stal aan Dorp 83 zal bovendien geen belemmering vormen voor het doorzicht in de richting van het slagenlandschap. Voornamelijk omdat de stal zal worden gebouwd op een perceeldeel dat is ingesloten tussen de woningen aan de Baronieweg en de bijgebouwen bij de woning aan de Dorp 85. De Welstand en monumenten commissie¹ heeft overigens ook een positief advies afgegeven ten aanzien van deze ontwikkeling.

4.3.3. Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen

De provincie Utrecht heeft een kwaliteitsgids² vastgesteld waarin de kwaliteiten van verschillende Utrechtse landschappen in afzonderlijke katernen zijn vastgelegd. Voor de onderhavige locatie is het katern Groene Hart³ relevant. In dit katern is de historische ontwikkeling van het landschap beschreven, alsook de kernkwaliteiten van het gebied: de openheid van het veenweidelandschap in combinatie met de bebouwingslinten langs de dijken en kaden.

² Provincie Utrecht. *Utrechtse Landschappen; mooi, verrassend, veelzijdig*, d.d. 2012

³ Provincie Utrecht. *Gebiedskatern Groene Hart*, d.d. 12-07-2011

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

Voor het landelijk gebied in de gemeente Lopik wordt onder meer ingezet op de versterking van openheid. Het onderhavige plan draagt daar aan bij. Op grond van de saneringsregeling kan ter plaatse van het perceel aan de Benedeneind de landschappelijke openheid worden gewaarborgd terwijl de bouw aan de Dorp geen afbreuk doet aan de landschappelijke situatie. Het plan sluit aan bij de uitgangspunten zoals vastgelegd in de Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen.

4.4. Gemeentelijk beleid

4.4.1. Nota LopikMEERwaard

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

De kwaliteit van het landschap is de afgelopen decennia achteruitgegaan. De gemeente Lopik wil bij elke nieuwe ontwikkeling in het buitengebied inzetten op verbetering van de natuurlijke, de landschappelijke-, de cultuurhistorische- en welstandskwaliteiten van het erf als ensemble van bebouwing en van beplanting in het landschap.

De gemeente vraagt naast een goede ruimtelijke onderbouwing meer aandacht voor de landschappelijke inpassing van nieuwe bebouwing. Dit mede om een overschrijding van het huidige bestemmingsplan te verantwoorden. Kwaliteit in ruimtelijke zin dient zo als tegenprestatie voor het mogelijk maken van het bouwinitiatief danwel het afwijken van planologisch beleid. Daarbij staat de gemeente een integrale benadering voor. Er wordt gekeken naar een logische positionering van de bouwwerken op het perceel, een passende beplanting en een goede inbedding van het erf in de omgeving. Op deze manier wordt functionele waarde gekoppeld aan de - daar veelal mee samenhangende – ruimtelijke waardestijging van het perceel en de bebouwing voor de omgeving.

De aandacht is gericht op behoud en versterking van de sociaaleconomische vitaliteit van het platteland en de leefbaarheid van de dorpskernen. Dit uit zich bijvoorbeeld in de wens tot ruimere toelatingsmogelijkheden voor nieuwe economische dragers in het buitengebied (recreatieve voorzieningen, nieuwe bedrijvigheid) of het mogelijk maken van verbrede landbouw. Anderzijds is het ook niet de bedoeling dat het platteland ongecontroleerd wordt volgebouwd. Meer bebouwing doet immers afbreuk aan het open karakter van het buitengebied en druist vaak ook in tegen de belangen van natuur, ecologie en waterhuishouding.

Bij toepassing van LopikMEERwaard moet daarom een balans worden gevonden tussen enerzijds het behouden en ontwikkelen van de kwaliteiten en potenties van het landelijk gebied en anderzijds de bebouwingsmogelijkheden die daarbij horen. Sommige delen van het landelijk gebied zijn zo waardevol, dat het wenselijk is dat daar zware beperkingen blijven gelden voor bouwactiviteiten en/of functieveranderingen. Maar in andere gebieden of op andere percelen zou een versoepeling in de

bebouwingsvoorschriften mogelijk moeten zijn. LopikMEerwaard stelt daarvoor spelregels op, die vertaald zijn in toetsingscriteria.

Op voorhand wil de gemeente Lopik geen enkel initiatief uitsluiten. De gemeente Lopik wil initiatiefnemers de ruimte geven met creatieve voorstellen te komen, waarbij de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit uitgangspunt is.

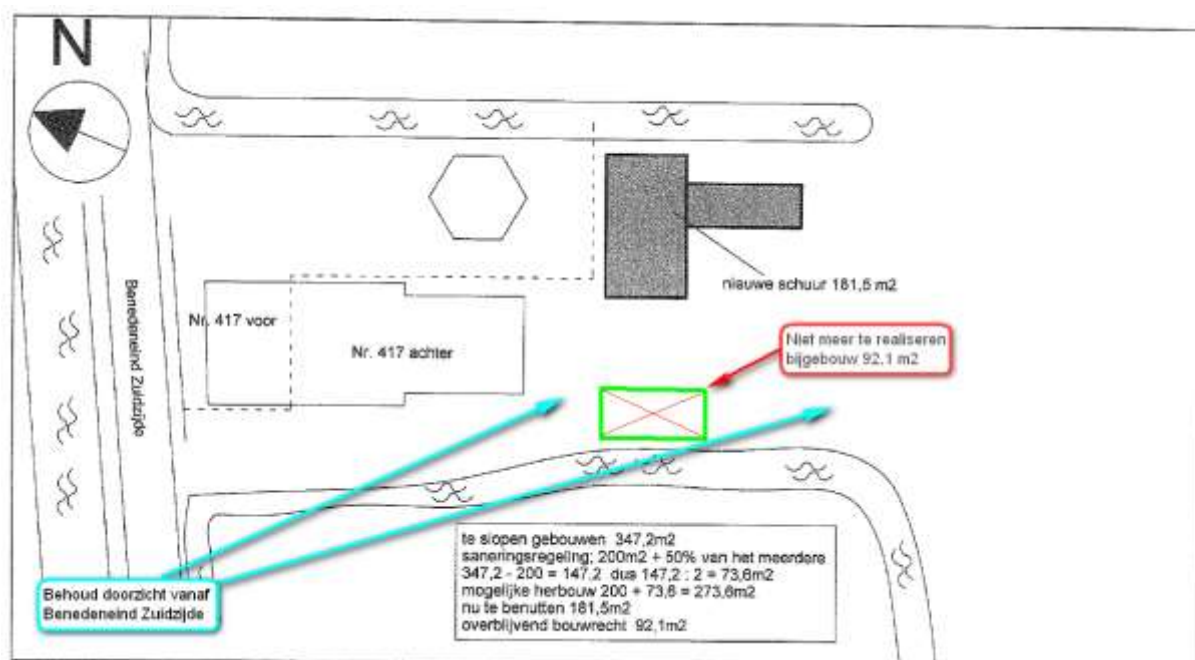
Uitgangspunt en belangrijke randvoorwaarde bij het toestaan van de verruimde mogelijkheden in het kader van LopikMEerwaard is, dat deze ontwikkelingen gepaard dienen te gaan met een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Deze kwaliteitsverbetering behoeft niet op het perceel zelf gerealiseerd te worden maar kan ook elders in het buitengebied van de gemeente (het bebouwingslint en/of het open gebied). Dit laat uiteraard onverlet dat op het perceel zelf sprake dient te zijn van een aanvaardbare ruimtelijke kwaliteit.

De beoogde ontwikkeling op het perceel Dorp 83 voorziet in de bouw van een paardenstal. Hierdoor wordt de belevingswaarde van het perceel en de omliggende gronden niet aangetast. Daarnaast neemt de gebruikswaarde van het perceel toe en wordt de belevingswaarde van het slagengebied ter hoogte van het perceel aan de Benedeneind Zuidzijde 417 aanzienlijk verbeterd door de bouwrechten tussen beide percelen uit te wisselen. Het initiatief voor uitwisseling van deze bouwrechten past binnen het gemeentelijk beleid met betrekking tot nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden en ruimtelijke kwaliteit. Er zijn dan ook geen belemmeringen die realisatie van het onderhavige plan in de weg staan.



Figuur: Benedeneind Zuidzijde 417 (bron: Google Streetview)

Door met dit plan bebouwing op het perceel Benedeneind Zuidzijde 417 te beperken, wordt ook een bijdrage geleverd aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op dit perceel. Nu dit bijgebouw niet zal worden gerealiseerd, betekent dit dat er een oppervlakte van 92,1 m² aan bijgebouwen niet gebouwd zal worden. Op dit perceel aan de Benedeneind Zuidzijde 417 zijn is eerder al circa 347,2 m² gesloopt en slechts 181,5 m² terug gebouwd terwijl volgens de saneringsregeling 273,6 m² terug gebouwd had mogen worden. Op dit perceel neemt vanwege het niet realiseren van de schuur waarop aanspraak bestaat (kenmerk 12.09317/512.00994) het toegelaten bebouwd oppervlak voor bijgebouwen met nogmaals 92,1 m² af.



Figuur: situatie Benedeneind Zuidzijde 417

Voor de Benedeneind Zuidzijde 417 geldt dat de sanering van verouderde, voormalige bedrijfsbebouwing reeds een bijdrage leverde aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het aansluitend niet volledig realiseren van het bebouwingsoppervlak dat volgens de saneringsregeling zou mogen worden gerealiseerd zal zorgen voor meer openheid en het behoud van doorzichten naar het achtergelegen veenweidelandschap. Het niet realiseren van bebouwing op het perceel Benedeneind Zuidzijde 417 wordt gezien als tegenprestatie voor de uitbreiding van het bebouwd oppervlak op het perceel Dorp 83.

Het realiseren van de paardenstal op het perceel Dorp 83 draagt aldaar bij aan de gebruiksmogelijkheden van het perceel. De bebouwing is hier ook beter inpasbaar in het bestaande bebouwingspatroon. Hierbij is onder meer van belang dat op de belendende percelen, zowel aan de westzijde in de kom van Polsbroek alsook aan de oostzijde bebouwing en erfinrichting aanwezig is op veel grotere afstand van het oorspronkelijke bebouwingslint. De paardenbak is ook direct aansluitend aan de paardenstal gerealiseerd. De paardenstal en de paardenbak bevinden zich tussen bestaande bebouwing en de reeds aanwezige clustering van de bebouwing wordt gerespecteerd.

4.4.2. Toekomstvisie Lopik

Op 1 februari 2012 heeft de gemeenteraad van de gemeente Lopik de Toekomstvisie Lopik 2030⁴ vastgesteld. In de toekomstvisie wordt een opsomming gegeven van de sterke en zwakke punten en de ontwikkelingen waar de gemeente zich voor gesteld zal zien, bijvoorbeeld ten aanzien kleinschalige bedrijvigheid en behoud van de landschappelijke kernkwaliteiten.

De gemeente Lopik streeft naar behoud van karakteristieke bebouwing waarbij nieuwe functies kansen bieden voor financiële draagkracht om dit te bekostigen. Ook een woonfunctie voor behoud

⁴ Gemeente Lopik. Toekomstvisie gemeente Lopik 2030; Ondernemend in de Lopikerwaard, d.d. november 2010.

van karakteristieke bebouwing wordt aangeduid als mogelijke optie. Behoud en versterking van de kwaliteiten van de dorps gemeenschap met een ondernemende en agrarische mentaliteit, profiterend van de ligging in het Groene Hart en aan de Lek, nabij stedelijk gebied staat daarbij voorop.

Het onderhavig plan is niet strijdig met de in deze toekomstvisie beschreven aspecten.

4.4.3. Bestemmingsplan

Op het onderhavige plangebied is bestemmingsplan Landelijke Gebied van toepassing. Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad van Lopik op 12 juni 2007 en nadien enkele malen herzien op ondergeschikte onderdelen. De volgende figuur geeft een uitsnede van dit bestemmingsplan weer. De locatie van de gedeeltelijk nog op te richten paardenstal is indicatief omlijnd.

Het perceel aan de Dorp 83 heeft de bestemming Woondoeleinden. Binnen deze bestemming bevindt zich thans het woonhuis met een aantal bijgebouwen. De locatie van de stal is aangeduid met de bestemming Agrarische doeleinden, grondgebonden veehouderij (Av) zonder bouwvlak. Het bouwen van de stal is dan ook in strijd met dit bestemmingsplan.

Op grond van het gemeentelijke beleidskader wordt de mogelijkheid geboden bouwrechten tussen verschillende percelen binnen de gemeentegrenzen uit te wisselen. Door de reeds vergunde rechten voor de bouw van een bijgebouw aan de Benedeneind (perceel Benedeneind Zuidzijde 417) in te trekken wordt de bouw van de paardenstal mogelijk gemaakt. Zoals al beschreven wordt voldaan aan de voorwaarden dat een landschappelijke kwaliteitsverbetering moet worden behaald en dat het plan goed inpasbaar moet zijn op het perceel. Voor wat betreft de uitwisseling van bouwrechten qua vierkante meters (Benedeneind Zuidzijde 417: 92,1 m² en Dorp 83: 82 m²) is het plan eveneens sluitend.



Figuur: uitsneden bestemmingsplan verbeelding (Bron: Gemeente Lopik)

4.5. Conclusie

Alhoewel het bouwplan dus in strijd is met het bestemmingsplan Landelijk Gebied, is de voorgenomen ontwikkeling wel in overeenstemming met het overige planologische beleid van de gemeente Lopik, de provincie Utrecht en de rijksoverheid. Met onderhavige onderbouwing wordt de voorgenomen ontwikkeling, welke in strijd is met het geldende bestemmingsplan, door middel van een projectomgevingsvergunning vormgegeven.

5. Archeologie en cultuurhistorische aspecten

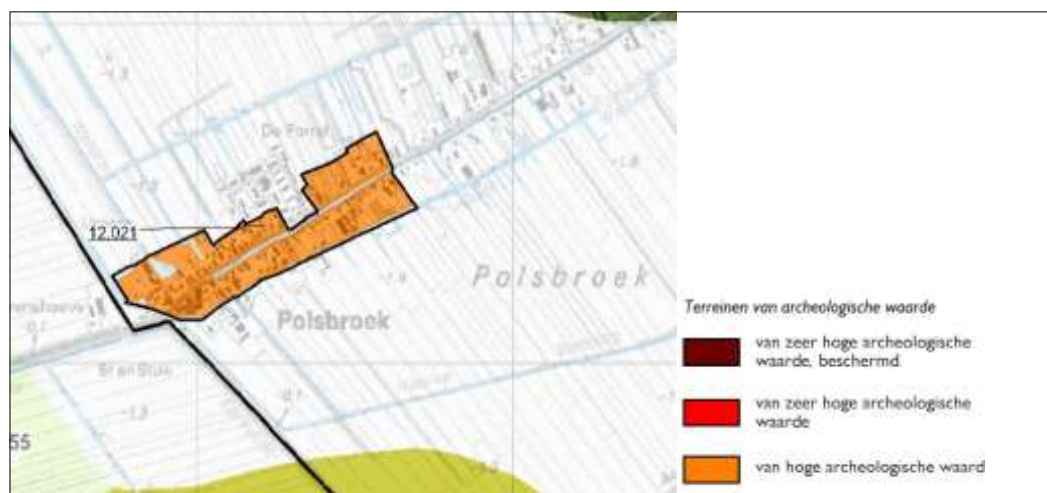
In een ruimtelijke onderbouwing als onderhavige, dient gekeken te worden naar archeologische en cultuurhistorische aspecten welke eventueel aanwezig zijn op het betreffende perceel.

5.1. Archeologie

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

De gemeente Lopik heeft in 2010 een Nota archeologiebeleid⁵ vastgesteld. Uit het bij deze nota behorende kaartmateriaal is af te leiden dat er geen eerder archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden waardoor geen daadwerkelijke archeologische waarde is toegekend aan het perceel. Wel wordt rekening gehouden met een verwachtingswaarde.

In de volgende afbeelding is een uitsnede van de archeologische waarden kaart weergegeven. Hieruit is af te leiden dat het plangebied een gebied betreft met een hoge kans op archeologische sporen. In de directe omgeving is geen sprake van specifiek beschermde archeologisch waardevolle terreinen of vindplaatsen.



Figuur: kaart nota Archeologiebeleid (Bron: Gemeente Lopik)

In lijn met de Nota Archeologiebeleid van de gemeente Lopik is in het onderhavige bestemmingsplan een onderzoeksverplichting opgenomen voor bouwplannen waarbij het plangebied groter is dan 200 m² en de diepte van bodemingrepen meer dan 50 cm onder maaiveld zullen bedragen. Aangezien de bouw van de stal slechts 82 m² bedraagt, hoeft voor dit plan geen verkennend archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Het aspect archeologie vormt derhalve geen belemmering bij totstandkoming van dit plan.

⁵ Vestigia. Archeologiebeleid Gemeente Lopik, d.d. 2010

5.2. Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Utrecht zijn een aantal cultuurhistorische elementen aangeduid. Ten aanzien van het onderhavige perceel is het landschapstype van belang als cultuurhistorisch waardevol element. De Lopikerwaard is aangewezen als agrarische waardevol cultuurlandschap wat wil zeggen dat de bestaande ontginningslinten en het tussenliggende open polderlandschap zoveel als mogelijk behouden moet blijven.

In het kader van onderhavig plan is zoals al eerder aangegeven door de Welstand en monumenten commissie een principe-advies gegeven voor het bouwen van de paardenstal en de paardenbak. Hierin geeft de Welstand en monumenten commissie aan dat het doorzicht in de richting van het slagenlandschap niet belemmerd wordt en het bestaande landschappelijke waardevol doorzicht ter plaatse van het Benedeneind behouden blijft als gevolg van dit plan. Het aspect cultuurhistorie vormt dan ook geen belemmering voor dit plan.

5.3. Conclusie

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

6. Verkeerskundige aspecten

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

6.1. Verkeer

Ontsluiting van het perceel loopt in de huidige situatie via de Dorp. Hier zal bij de realisatie van de paardenstal geen verandering in komen. Als gevolg van onderhavig plan zal er hooguit incidenteel een auto met paardentrailer worden gebruikt voor het vervoeren van de hobbydieren of de aanvoer van stro en voer. Aangezien er in principe sprake is van permanente stalling van hobbydieren is deze verkeersstroom zeer beperkt. Het onderhavige plan zal dan ook niet leiden tot een significante verandering van de verkeersbelasting op de omliggende wegenstructuur.

6.2. Parkeren

In het onderhavige plan zal de paardenstal worden gerealiseerd op het terrein achter de bestaande woning, schuur en bijgebouwen. De bouw van de stal brengt in principe geen eigen parkeervraag met zich mee, buiten de stalling voor een paardentrailer. Hiervan kan incidenteel sprake zijn bij transport van hobbydieren of de aanvoer van stro en voer. Voor die situaties is op het terrein achter de woning dusdanig veel verharding aanwezig dat aan deze parkeervraag kan worden voldaan. Het aspect parkeren vormt dan ook geen belemmering bij de totstandkoming van onderhavig plan.

6.3. Conclusie

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

7. Natuur

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

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

Uit de provinciale EHS kaart blijkt dat het onderhavige perceel niet tot de ecologische hoofdstructuur behoort. Het dichtstbijzijnde EHS gebied ligt bovendien op circa 5 kilometer ten noordoosten van het plangebied. Verder is in de nabijheid van het plangebied eveneens geen sprake van natura-2000 gebieden.

In de beoogde situatie zal het nieuwe bouwwerk worden aangewend als stalling voor paarden. Voor realisatie van deze bebouwing zal geen bestaande bebouwing gesloopt worden. Ook de overige bouwwerken en gebouwen op het perceel worden in stand gehouden. Verder is er ter plaatse van de nieuwe stal reeds sprake van (half)verharding waardoor er geen vestigingsmogelijkheden voor beschermde flora en fauna aanwezig zijn.

Gezien de grote afstand ten opzichte van de ecologische hoofdstructuur, de reeds aanwezige (half)verharding op locaties en het feit dat er geen bebouwing gesloopt zal worden geeft voldoende aanleiding te veronderstellen dat de bouw van de stal geen nadelige gevolgen zal hebben voor enige natuuraspecten voortvloeiend uit de Flora- en Faunawet. Een ecologisch onderzoek kan derhalve achterwege blijven.

8. Water

Het waterschap De Stichtse Rijnlanden is verantwoordelijk voor schoon oppervlaktewater, veilige dijken en het waterpeil in het gebied. In de volgende figuur is een uitsnede van de digitale kaart van het waterschap weergegeven. Het plangebied is indicatief rood omcirkeld.



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

Het perceeldeel waarop de stal zal worden gerealiseerd is niet aangewezen als waterstaatswerkzone of beschermingszone van de regionale waterkering. Bovendien zal het verkavelingspatroon als gevolg van dit plan niet wijzigen en is geen sprake van ligging binnen de beschermingszone primaire waterkeringen.

Met het plan ontstaat een toename van bebouwing van circa 82 m². De watercompensatiegrens, welke 1.000 m² bedraagt, zal dan ook niet worden overschreden. Het is derhalve niet noodzakelijk water compenserende maatregelen te nemen.

Verder zal bij de bouw van de stal gebruik worden gemaakt van niet uitlogende materialen. Het hemelwater dat wordt opgevangen op het dak van stal zal direct infiltreren in de bodem en niet worden geloosd op de gemeentelijke vuilwaterriolering.

Geconcludeerd kan worden dat er ten aanzien van het aspect water geen zaken zijn die zich verzetten tegen de bouw van de stal.

9. Milieu

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

9.1. Bodem

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

In het onderhavige plan is geen sprake van een gebouw dat is bedoeld voor het dagelijks langdurig verblijf van mensen. De bebouwing zal worden aangewend voor gebruik als paardenstal. Het contactrisico met eventuele bodemverontreiniging is minimaal. Het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek is derhalve niet nodig.

Op basis van de voorgenomen functie van het nieuwe bijgebouw vormt het aspect bodem geen belemmering in het kader van het onderhavige plan.

9.2. Geluid

9.2.1. Wegverkeerslawaai

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

De beoogde bestemming van een stal betreft geen geluidsgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder. Op basis van de Wet geluidhinder geldt derhalve geen verplichting tot het uitvoeren van een akoestisch onderzoek. Andersom zal de verkeersaantrekkende werking van de paardenbak en de stal niet zodanig zijn dat dit akoestisch relevant is.

Van belang in deze context is per slot van rekening dat sprake is van hobbymatig gebruik en geen bedrijfsmatig gebruik (cq. hobbymatig gebruik van bedrijfsmatige omvang). Er is immers sprake van de stalling van maximaal 5 paarden en/of pony's voor eigen gebruik.

9.2.2. Industrielawaai

Eén van de hinderaspecten die kan worden veroorzaakt door bedrijvigheid is Industrielawaai. Situaties waarbij geluidgevoelige functies en bedrijvigheid in de directe omgeving samenkomen, moeten worden beoordeeld. In het onderhavige plan is geen sprake van ontwikkeling van bedrijvigheid met hinder als gevolg voor de omgeving. Bovendien is het aspect Industrielawaai als gevolg van omliggende bedrijvigheid niet relevant aangezien onderhavig plan niet toeziet op de realisatie van geluidgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder.

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

9.2.3. Conclusie

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

9.3. Geurhinder

In onderhavige situatie is sprake van de bouw van een stal op het terrein achter de woningen en bijgebouwen en buiten de rode contour binnen de agrarische bestemming. De stal zal worden gebruikt voor het hobbymatig houden van paarden en pony's. De oppervlakte van de nieuwe stal bedraagt circa 82 m² en biedt daarom slechts ruimte voor enkele paarden en pony's.

Gezien de aard, omvang en ligging van de stal is de geuremissie voor de omgeving verwaarloosbaar. Het aspect geur vormt derhalve geen belemmering voor totstandkoming van onderhavig plan.

9.4. Luchtkwaliteit

Buiten de aanwezige wegenstructuur zijn er in de directe omgeving van het plangebied geen activiteiten welke de kwaliteit van de buitenlucht als beschreven in de titel 5.2 en bijlage 2 van de Wet milieubeheer significant beïnvloeden. Legalisatie van de stal kan worden aangemerkt als een ontwikkeling in de zin van het Besluit die niet in betekenende mate aan de luchtkwaliteit zal bijdragen.

Gelet op de niet significante effecten op de verkeersbelasting zijn vanwege het onderhavig plan geen negatieve effecten voor de lokale luchtkwaliteit te verwachten. Derhalve is het dan ook niet noodzakelijk dat er verder onderzoek wordt gedaan naar de luchtkwaliteit.

9.5. Externe veiligheid

9.5.1. Algemeen

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

Het plaatsgebonden risico is een maat voor het overlijdensrisico op een bepaalde plaats. Bij het plaatsgebonden risico gaat het om de kans per jaar dat een gemiddelde persoon op een bepaalde geografische plaats in de omgeving van een transportroute of industriële risicobron overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen op deze transportroute, er van uitgaande dat die persoon onbeschermd en permanent op die plaats aanwezig is. Anders gezegd, het plaatsgebonden risico is een rekenkundig begrip. Het plaatsgebonden risico kan worden weergegeven door een lijn op een kaart die de punten met een gelijk risico met elkaar verbindt (zogenoeten risicocontour). Dergelijke contouren zijn van belang bij de beoordeling of een risicovolle activiteit of een risicovolle bestemming op een bepaalde plaats kan worden toegelaten. Voor het plaatsgebonden risico is door de rijksoverheid voor nieuwe situaties een grenswaarde vastgesteld van 10⁻⁶ per jaar. Het groepsrisico drukt de kans uit per jaar dat een groep mensen van minimale omvang overlijdt als direct gevolg van één ongeval op de transportroute waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Het groepsrisico is te beschouwen als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een incident. Dit risico laat zich niet in de vorm van een risicocontour op een kaart weergeven, maar kan wel worden vertaald in een dichtheid van personen per hectare.

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

9.5.2. Risicobronnen en kabels en leidingen

Uit raadpleging van de risicokaart is gebleken dat zich in de nabijheid van de planlocatie geen risicobronnen bevinden. Evenmin is gebleken van in de omgeving aanwezige propaantanks of risicovolle inrichtingen. Verder is de Dorp is niet aangewezen als transportroute voor vervoer van gevaarlijke stoffen.

Op de risicokaart is te zien dat in de buurt van de locatie geen sprake is van risicovolle leidingen. Op circa 650 meter van de planlocatie is een hoge druk gasleidingen gelegen.

9.5.3. Conclusie externe veiligheid

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

9.6. Algehele conclusie milieu

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

10. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

10.1. Algemeen

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

10.2. Planschade

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

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

Eventuele planschade voortvloeiend uit de realisering van onderhavig plan, is door middel van het sluiten van een overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer van het plan afgedekt. Van belang daarbij is ook, dat sprake is van een legaliserend planologisch besluit.

10.3. Overleg met instanties

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

11. Conclusie

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

Bijlagen

Bijlage 1 - Welstand en Monumenten Midden Nederland. Principe advies ruimtelijke kwaliteit bouwen paardenstal en paardenbak Dorp 83, Polsbroek – LOP14-00065/1, d.d. 9 juli 2014