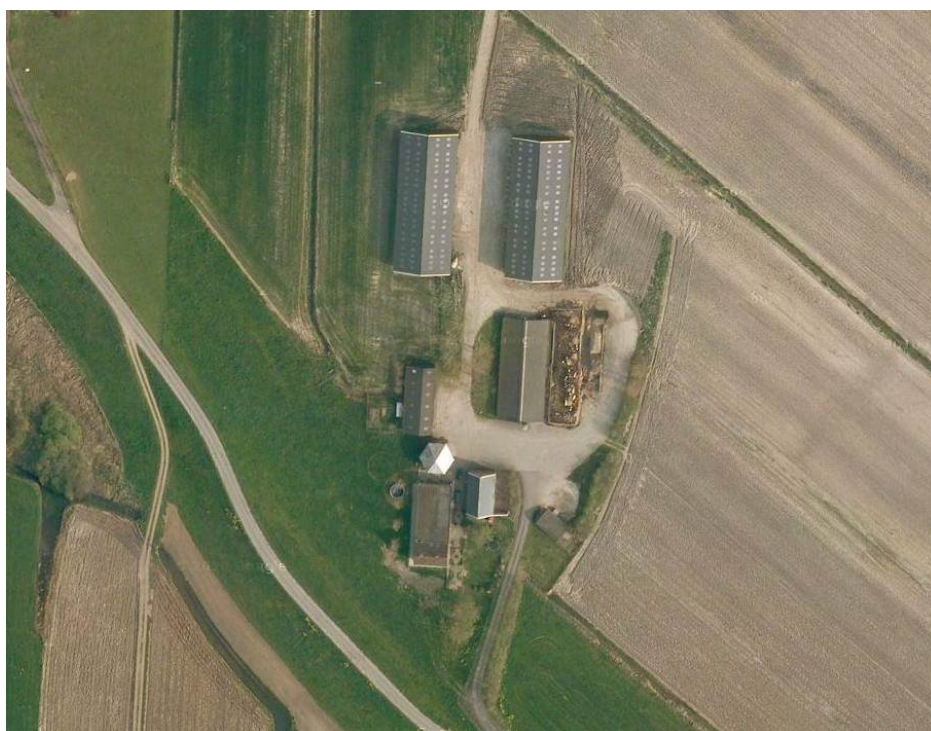


*Ruimtelijke onderbouwing Gemeente
Lopik, sectie F, nr. 1035, Lekdijk Oost
15*

*Omgevingsvergunning planologisch
afwijken*



Bron: Google Earth

<i>Versiedatum</i>	: 2 oktober 2012
<i>Projectnummer</i>	: jc/R201219/1203d GRO
<i>Opdrachtgever</i>	: Verstoep Bouwkundigen
<i>Opgesteld</i>	: Dhr. drs. J. Coomans
<i>Gecontroleerd</i>	: Dhr. mr. J. Wildschut

INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding	4
2.	Gebiedsbeschrijving	4
2.1.	Algemeen	4
2.2.	Directe omgeving	4
3.	Ruimtelijke effecten	5
3.1.	Bestaande situatie	5
3.2.	Advies ervenconsulent	5
3.3.	Uitwerking van advies: Ontwerp	6
3.4.	Bouwplan: Gebruik	7
3.5.	Bouwplan: Situering	7
4.	Ruimtelijk beleidskader	8
4.1.	Algemeen	8
4.2.	Rijksbeleid	8
4.2.1.	Nota Ruimte	8
4.2.2.	AMvB Ruimte	9
4.3.	Provinciaal beleid	9
4.3.1.	Structuurvisie 2005-2015	9
4.3.2.	Ontwerp Structuurvisie 2013 - 2028	10
4.3.3.	Verordening Ruimte	10
4.3.4.	Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen	10
4.4.	Gemeentelijk beleid	11
4.4.1.	Bestemmingsplan	11
4.4.2.	Beleidsplan recreatie en toerisme	11
4.4.3.	Landschapsontwikkelingsplan	12
4.4.4.	Toekomstvisie Lopik	13
4.5.	Conclusie beleid	13
5.	Archeologie en cultuurhistorische aspecten	14
5.1.	Archeologie	14
5.2.	Cultuurhistorie	14
5.3.	Conclusie	15
6.	Verkeerskundige aspecten	15
6.1.	Verkeer	15
6.2.	Parkeren	16
6.3.	Conclusie	17
7.	Natuuraspecten	17
8.	Water	18
9.	Milieu	19
9.1.	Bodem	19
9.2.	Geluid	19
9.3.	Geurhinder	19
9.4.	Luchtkwaliteit	19
9.5.	Veiligheid en risico's	20
9.5.1.	Algemeen	20
9.5.2.	Risicobronnen	20
9.5.3.	Risico van gevaarlijk transport over water	20
9.5.4.	Conclusie externe veiligheid	20
10.	Economische uitvoerbaarheid	20
10.1.	Algemeen	20
10.2.	Planschade	21
11.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21

11.1. Zienswijzen	21
11.2. Overleg met instanties	21
12. Conclusie	21
Bijlagen.....	22

1. Inleiding

Op 17 juni 2012 heeft J. de Jong van Verstoep Bouwkundigen namens familie v/d Lee, Adromi B.V. opdracht gegeven om een ruimtelijke onderbouwing op te stellen in verband met het voornemen om de bed & breakfast met logies te realiseren.

Meer bepaald heeft het plan betrekking op de transformatie van de aanwezige bebouwing, zoals de huidige stal tot bed & breakfast met logies. De hooiberg zal worden getransformeerd tot gebruiksruimte bij de bed & breakfast. Er zal per saldo vrijwel geen bebouwing worden toegevoegd aan het perceel. Het perceel is kadastraal bekend Gemeente Lopik sectie F, nr. 1035, plaatselijk bekend als Lekdijk Oost 15 te Lopik.

Het plan is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Op de locatie waar de bed & breakfast wordt gerealiseerd geldt de bestemming Agrarisch. Deze bestemming houdt in dat grondgebonden veehouderij is toegestaan op het perceel. In het bestemmingsplan staat tevens vermeld dat een bed & breakfast als nevenactiviteit is toegestaan tot een oppervlakte van 100m²; nachtverblijf is toegestaan tot een oppervlakte van 300 m². Het plan voorziet in een groter aan vierkante meters.

Het plan is voorgelegd aan de gemeenteraad van de gemeente Lopik welke bereid is gevonden een omgevingsvergunning te verlenen. Dit mede naar aanleiding van positief advies van de ervenconsulent¹.

Het plan zal in juridische zin worden vormgegeven middels de verlening van een vergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen van omgevingsrecht (Wabo). Ten behoeve van een dergelijke planologische afwijkingsprocedure is het onder meer noodzakelijk dat een ruimtelijke onderbouwing wordt opgesteld (artikel 2.12, lid 1 onder a ten 3e Wabo).

Ten behoeve van het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing is op 15 juni 2012 een bezoek gebracht aan de locatie en zijn foto's gemaakt van de bestaande situatie. Voor het opstellen van deze onderbouwing is verder gebruik gemaakt van de door de opdrachtgever verstrekte informatie, o.a. bestaande uit het beeldkwaliteitsplan voor transformatie naar bed & breakfast opgesteld door Verstoep Bouwkundigen te Schoonhoven.

Ten slotte is gebruik gemaakt van foto's en kadastrale ondergronden. De in het onderhavige rapport vernoemde tekeningen, onderzoeksrapporten en overige documenten zijn als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd en kunnen als integraal onderdeel daarvan worden beschouwd.

2. Gebiedsbeschrijving

2.1. Algemeen

De gemeente Lopik ligt in het Groene Hart van Nederland en is met een oppervlakte van 7.940 ha. 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 deze 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.

2.2. Directe omgeving

De locatie waar de ruimtelijke onderbouwing betrekking op heeft, is kadastraal bekend als gemeente Lopik, sectie F, nr. 1035. Het perceel is gelegen aan de Lekdijk Oost 15. Deze dijk vormt de begrenzing tussen het perceel en de uiterwaarden van de Lek. In de onderstaande figuur is het plangebied aangeduid. Tevens is een verbeelding van het aangezicht van de woning vanaf de Lekdijk bijgevoegd.

¹ De ervenconsulent, Erftransformatie Lekdijk Oost 15, februari 2012



Figuur: het plangebied & de huidige situatie (bron: google maps bewerkt en Verstoep Bouwkundigen)

Het gebied kenmerkt zich door de kleinschaligheid en de plaatselijke verdichting van het landschap door bebouwing met daarbij opgaande beplanting. Er is sprake van open lintbebouwing, waarbij vrijwel zonder uitzondering de bebouwing niet op dijkniveau, maar op maaiveldniveau is gerealiseerd. Hierdoor is er weinig tot geen sprake van beperking in het uitzicht op het open veenweidegebied. Ook op onderhavige locatie worden de omliggende gronden gebruikt als weidegrond.

3. Ruimtelijke effecten

3.1. Bestaande situatie

In de huidige situatie is aan de Lekdijk 15 een agrarisch bedrijf aanwezig met bedrijfswoning en de nodige opstallen. De bedrijfswoning met aangebouwde stal alsook de naast deze woning aanwezige stal dateren van begin vorige eeuw of nog eerder. Door de ervenconsulent is deze bebouwing als waardevol aangemerkt. Meer achter op het perceel bevindt zich agrarische bebouwing van later datum welke als minder waardevol wordt beschouwd.

3.2. Advies ervenconsulent

In februari 2012 heeft de ervenconsulent van Welstand en Monumenten Midden Nederland advies uit gebracht over de plannen voor de bed & breakfast met logies aan de Lekdijk Oost 15.

De ervenconsulent adviseert de landschappelijke inpassing van het erf te verbeteren. Het gaat hierbij met name om het realiseren van afschermende beplanting langs agrarische bebouwing van recenter

datum. Bij het geheel kan eventueel ook een boomgaard worden gerealiseerd. Tegelijkertijd kan het groen langs de dijk juist worden verminderd om het zicht op de karakteristieke bebouwing te vergroten. Verder kan worden gekozen voor halfverharding in plaats van asfaltverharding op het voorerf, het afschermen en vergroten van de moestuin en het realiseren van een siertuin aan de voorzijde van de boerderij.

Het gebouw waarin de voorzieningen voor de bed & breakfast ondergebracht zullen worden is van oudsher ingericht als stal. De oorspronkelijke stal voor het vee grenst direct aan het woonhuis. De stal is ongeveer anderhalve verdieping hoog en heeft een plat dak betonnen dak. Er wordt geadviseerd om de gaafheid van de boerderij en de bijzondere stal met betonnen dak in stand te houden. Eventuele aanpassingen dienen bij voorkeur als losse constructie in of aan de bestaande bouw te worden aangebracht. Verder is het wenselijk de hooiberg te handhaven als open constructie en waar mogelijk te streven naar een meer compact vormgegeven erf.

3.3. Uitwerking van advies: Ontwerp

Het advies van de ervenconsulent is nader uitgewerkt in het gekozen ontwerp voor de bed & breakfast en de verdere transformatie van de bouwstede. Met de transformatie van de bijzondere stal naar bed & breakfast zal dit deel van de bebouwing worden uitgebreid met een eerste verdieping onder de nieuw te bouwen nok. De op te richten verdieping zal een agrarische uitstraling hebben die volledig aansluit op het karakter van de bestaande bebouwing. De nokhoogte van de te transformeren stal zal aansluiten bij de nokhoogte van het huis zodat één geheel ontstaat. De aanwezige constructies worden daarbij gerespecteerd.

Achter de stal ligt een hooiberg. Deze hooiberg bestaat uit twee verdiepingen. De begane grond zal worden opengewerkt ten behoeve van parkeren. Op de bovenverdieping is een ruimte aanwezig voor ondersteunend gebruik bij de bed & breakfast (atelier). Op deze wijze wordt hergebruik van de hooiberg mogelijk gemaakt waarbij zo min mogelijk afbreuk wordt gedaan aan het karakter van de hooiberg. Van belang hierbij is dat een hooiberg welke in gebruik is vanwege het aanwezige hooi nimmer een transparant object zal vormen. Qua kleurstelling wordt echter ook recht gedaan aan de oorspronkelijke functie van de hooiberg.

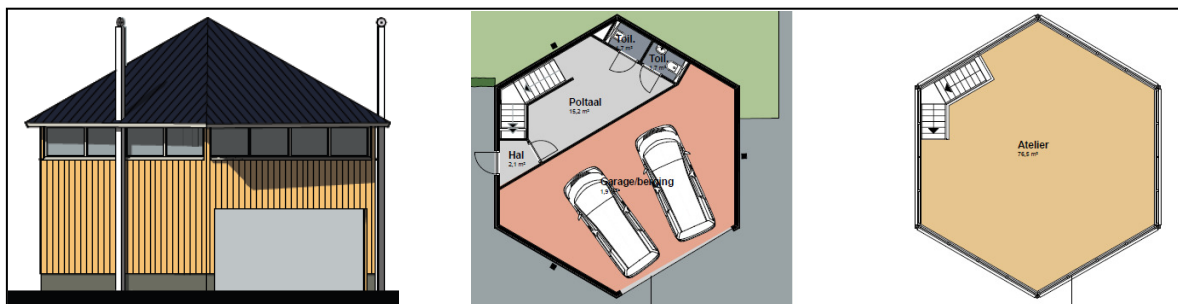


Figuur: bestaande boerderij/stal met daarachter de hooiberg (bron: Verstoep Bouwkundigen)

De totale oppervlakte van de bebouwing op het perceel zal nagenoeg ongewijzigd blijven. Er vindt een kleine uitbreiding plaats door aanbouw van een toegangsruimte aan de oostzijde van de stal. In onderstaande figuur is een impressie van het plan weergegeven.



Figuur: planimpressie; zij- en achteraanzicht na transformatie stal (bron: Verstoep Bouwkundigen)



Figuur: planimpressie; aanzicht en plattegrond na transformatie hooiberg (bron: Verstoep Bouwkundigen)

De welstandscommissie van de gemeente Lopik heeft in het principe advies aan het gemeentebestuur positief geadviseerd over het conceptplan. De nieuwe ontwikkeling zorgt voor een verbetering van het erf en de karakteristieken van de Lopikerwaard (zie bijlage 4).²

3.4. Bouwplan: Gebruik

Het plan omvat zoals gezegd o.a. een transformatie van stal en hooiberg naar bed & breakfast met daarin;

- 2 appartementen;
- 4 hotelkamers;
- en gemeenschappelijke ruimten als wasruimte, ontbijtruimte, keuken, enz.

Bovendien zal in de hooiberg een atelier worden gerealiseerd.

3.5. Bouwplan: Situering

Het perceel wordt omringd door open agrarisch gebied. Bij de transformatie van de huidige woning, de aanwezige verharding en de overige agrarische bebouwing is gebruik gemaakt van genoemd advies van de ervenconsulent alsook van het advies uitgebracht door Welstand en Monumenten Midden Nederland³. In deze adviezen wordt waarde toegekend aan de aanwezige erfbebouwing.

Mede om die reden is er in het plan voor gekozen om de bed & breakfast binnen de bestaande bebouwing in te vullen. Op die manier kan de gaafheid van de aanwezige bebouwing, het karakter van de boerderij en de ligging in de omgeving gewaarborgd blijven.

De aanwezige verharding op het terrein zal behouden blijven voor zover nodig voor parkeren en ontsluiting. Hierbij is conform het advies van de ervenconsulent een geleding aangebracht in het type verharding.

Verder is voorzien in een uitbreiding van de afschermdende beplanting aan de achterzijde en een reductie van de beplanting aan de voorzijde. Dit is ook conform het advies van de ervenconsulent. In de volgende figuur is een schets weergegeven van de huidige en nieuwe situatie op het betreffende perceel (zie ook bijlage 5).

² Welstandscommissie Gemeente Lopik. *Principe welstandsadvies bed and breakfast LOP12-0050-E1*, d.d. 19-06-2012.

³ De ervenconsulent, *Erfttransformatie Lekdijk Oost 15*, februari 2012

groengebieden, sportterreinen, volkstuinten en andere 'groene' en 'blauwe' recreatie- en sportmogelijkheden in en om de stad. Het gaat hierbij zowel om het handhaven en opwaarderen van bestaande als om het realiseren van nieuwe 'groene' en 'blauwe' functies.

Het onderhavige plan past binnen dit rijksbeleid aangezien een zinvolle invulling wordt gegeven aan bestaande waardevolle bebouwing waardoor de economische draagkracht van bestaande functies in het landelijk gebied wordt vergroot.

4.2.2. AMvB Ruimte

In relatie tot de Wet ruimtelijke ordening wordt op rijksniveau de zogenaamde AMvB Ruimte vastgesteld. Op 29 mei 2009 is een ontwerp van deze AMvB verschenen en op 14 juni 2011 is in ontwerp een aanpassing voorgesteld. De AMvB is uiteindelijk vastgesteld op 22 augustus 2011.

De AMvB Ruimte biedt een inhoudelijk beleidskader dat de gemeente moet meewegen bij planologische besluitvorming. Daarnaast kan in de AMvB Ruimte provincies of gemeenten opgedragen worden bepaalde thema's verder uit te werken of te borgen in een bestemmingsplan of een verordening.

Met de AMvB Ruimte wordt primair beoogd om nationale ruimtelijke belangen te beschermen. Het gaat hier bijvoorbeeld om infrastructuur, natuur, kustverdediging en dijken en de afvoer van rivierwater.

Het toelaten van het onderhavige project zal niet leiden tot een aantasting van de nationale belangen die de AMvB ruimte beoogt te beschermen.

4.3. Provinciaal beleid

4.3.1. Structuurvisie 2005-2015

De integrale Structuurvisie 2005-2015 beschrijft op hoofdlijnen de gewenste ruimtelijke ontwikkeling binnen het streekplangebied voor de periode tot 2015. Kwaliteit, uitvoering en samenwerking zijn de begrippen die samen de rode draad vormen van de Structuurvisie.

De provincie formuleert in deze structuurvisie een eigen samenhangende visie op de ruimtelijke ontwikkeling. Het richt zich daarbij in beginsel op de middellange termijn, maar biedt ook uitsluitel voor de ontwikkeling op korte termijn. De structuurvisie voorziet niet in een statisch eindbeeld, maar geeft vooral de voorwaarden aan om de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling in de gewenste richting te kunnen leiden. Dit betekent dat de structuurvisie voldoende hardheid moet hebben om die voorgestane ontwikkeling gestalte te kunnen geven, maar tegelijkertijd voldoende flexibel moet zijn om in te kunnen spelen op de actualiteit.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen, zowel in het stedelijk als in het landelijk gebied, is zorgvuldig ruimtegebruik een belangrijk uitgangspunt. Zorgvuldig, intensief en meervoudig ruimtegebruik kan een bijdrage leveren aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De provincie gaat bij ruimtelijke ontwikkelingen zowel in het stedelijk als in het landelijk gebied, daarom zorgvuldig om met het benutten van de ruimte. Dit geldt zowel voor bestaande als voor nieuwe functies.

Ter behoud van agrarische bedrijfsgebouwen waaraan cultuurhistorische of andere waarden zijn toegekend, kan functieverandering van deze bebouwing worden toegelaten, mits de nieuw functie geen verzwaring voor de omgeving met zich brengt. Vanuit het provinciaal beleid wordt eveneens ingezet op stimulering van het plattelandstoerisme als invulling voor bestaande monumentale agrarische bebouwing⁴.

⁴ Zie voor een uitgebreide behandeling: De ervenconsulent, *Erfttransformatie Lekdijk Oost 15*, februari 2012

Onderhavig plan past binnen deze kaders. Immers de bestaande bebouwing is zowel individueel als in onderlinge samenhang (erf) als waardevol aangemerkt. Verder zal in vergelijking met een gebruik van de gebouwen voor agrarisch bedrijf een gebruik als bed & breakfast minder verkeersaantrekkende werking hebben, met name als het gaat om zwaar verkeer.

Het onderhavige project past binnen dit beleid. Het voeren van de bed & breakfast als nevenfunctie bij een agrarisch bedrijf past binnen de visie van duurzame en meervoudig ruimtegebruik in landelijk gebied.

4.3.2. Ontwerp Structuurvisie 2013 - 2028

Met ingang van 20 april 2012 is de ontwerp structuurvisie van de provincie Utrecht ter inzage gelegd. De nieuwe structuurvisie zal het toekomstige ruimtelijke beleid van de provincie bevatten. Ook al is deze structuurvisie nog niet vastgesteld, toch kan deze structuurvisie van belang zijn voor onderhavige ontwikkeling.

De locatie is in de structuurvisie aangeduid als gebied waar volgens provinciaal beleid duurzaam en robuust moeten worden omgegaan met de ruimte ten behoeven van de waterveiligheid. Gezien de aard van de bestaande bebouwing is het plan niet strijdig met het locatiespecifieke beleid dat in de structuurvisie is geformuleerd.

Verder is de locatie aangeduid als bovenlokaal recreatiegebied. Een voorziening als een bed & breakfast betreft een voorziening die ook bovenlokale recreatie kan faciliteren. In de ontwerp structuurvisie wordt aangegeven dat er in het landelijke gebied in principe ruimte is voor recreatieve voorzieningen waar dit niet ten koste gaat van kwetsbare natuurwaarden. Recreatief medegebruik van agrarisch gebied wordt daarbij gestimuleerd.

4.3.3. Verordening Ruimte

De Provinciale 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, projectbesluiten en beheersverordeningen. Doel van de verordening is om een aantal provinciale belangen te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau.

De provincie zet middels de verordening in op een restrictief beleid om waardevolle gebieden te behouden. In het kader van de onderhavige ontwikkeling vormt de verordening geen belemmering. Het agrarisch bedrijf is een ruimtelijke drager die zorgt voor behoud van het gebied. Een bed & breakfast vormt een economische verbreding op de agrarische activiteiten. Door deze economische verbreding kan de agrarische functie en daarmee dus de ruimtelijke drager van het gebied behouden blijven. Dit komt ten gunste van het behoud van dit landschappelijk waardevol gebied.

4.3.4. Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen

De provincie Utrecht heeft een kwaliteitsgids⁵ vastgesteld waarin de kwaliteiten van verschillende Utrechtse landschappen zijn vastgelegd in afzonderlijke katernen. Voor de onderhavige locatie is het katern Groene Hart 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 dijk.

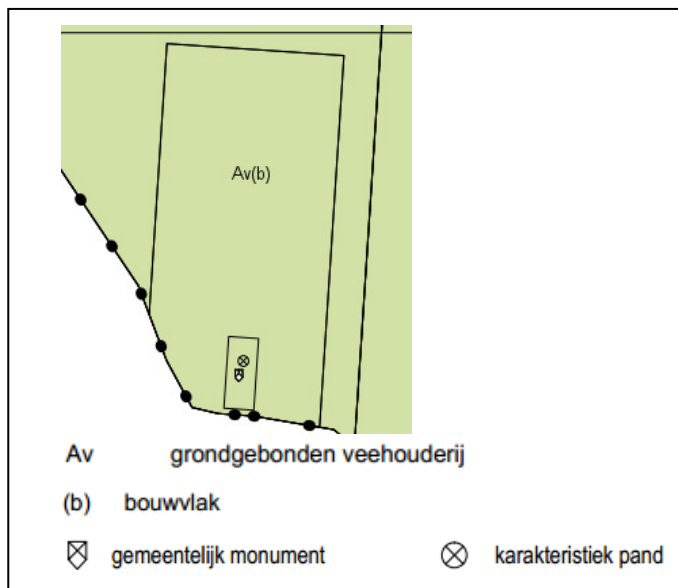
Voor het rivierengebied wordt ingezet op de versterking van de gebiedsidentiteit en onderhavig plan draagt hieraan bij. De bestaande lintenstructuur met doorzicht op het achterliggende veenweidegebied blijft immers behouden en het bouwplan houdt zich aan de historisch gegroeide begrenzing van de bouwstede.

⁵ <http://www.provincie-utrecht.nl/onderwerpen/alle-onderwerpen/kwaliteitsgids/>

4.4. Gemeentelijk beleid

4.4.1 Bestemmingsplan

Op onderhavig perceel is het bestemmingsplan “Landelijk gebied” van toepassing. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Lopik op 26 juni 2007. Het perceel waar de bed & breakfast zal worden gerealiseerd, is blijkens de verbeelding en de regels bestemd als Agrarisch. Op deze gronden zijn agrarische bedrijfsdoeleinden toegestaan in de vorm van grondgebonden veehouderij. Ten behoeve van de bijbehorende bedrijfsgebouwen is het gehele perceel aan de Lekdijk Oost 15 tevens aangeduid als bouwvlak. In het bestemmingsplan is opgenomen dat binnen de bestemming Agrarisch een aantal nevenfuncties passend/toelaatbaar zijn. In artikel 24 van bestemmingsplan “Landelijk Gebied” staat te lezen dat een bed & breakfast tot een grootte van 100m² toelaatbaar is. Bovendien mag 300m² ten behoeve van recreatief nachtverblijf gebruikt worden. De boerderij aan de naar de Lekdijk Oost gekeerde zijde van het perceel is aangeduid als gemeentelijke monument en karakteristiek pand.



Figuur: Bestemmingsplan “Landelijk gebied” (Bron: website gemeente Lopik)

Het onderhavige plan past niet binnen de regels van het bestemmingsplan. Evenmin is er een ontheffings- of wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een bed & breakfast van grotere omvang te accommoderen.

In de toelichting van het geldende bestemmingsplan (pagina 89) wordt evenwel uitdrukkelijk aangegeven dat de gemeente open staat om bij wijze van maatwerk invulling te geven aan initiatieven welke van de standaard randvoorwaarden uit het bestemmingsplan afwijken.

4.4.2. Beleidsplan recreatie en toerisme

Op 21 februari 2006 heeft de raad van de gemeente Lopik het beleidsplan recreatie en toerisme “Ruimte voor Recreatie” vastgesteld.⁶ In dit beleidsdocument heeft de gemeente haar ambities voor het versterken van de recreatieve functie van de gemeente vastgelegd. De gemeente kiest voor een ontwikkelingsgericht beleid⁷ als het gaat om nieuwe initiatieven op het vlak van recreatie, waarbij transformatie en/of recreatief medegebruik van (voormalige) agrarische bedrijfscomplexen uitdrukkelijk wordt genoemd als goede mogelijkheid.

Voor wat betreft de haalbaarheid van de plannen kiest de gemeente daarbij voor een benadering dat het plan moet bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van het platteland. Een herbestemming van

⁶ <http://www.lopi.nl/document.php?m=1&fileid=6179&f=2da1a7194cefb54ca5b69dbbd750fef7&attachment=0&c=6390>

⁷ Beleidsplan recreatie en toerisme, pagina 25

agrarische bedrijfsgebouwen vanuit het oogpunt van het behoud monumentale, karakteristieke en/of streekeigen gebouwen is een voorbeeld van een dergelijke bijdrage.⁸

Concreet zijn de volgende voorwaarden opgenomen in het beleidsplan:

1 – Beperkt zichtbaar vanaf openbare weg of fiets- c.q. wandelpad

Hieraan wordt reeds in de huidige situatie voldaan door afschermdende beplanting en als onderdeel van onderhavig plan zal deze afschermdende beplanting nog worden versterkt. In het advies van de erfconsulent wordt daarbij aangegeven dat het zicht op de karakteristieke erfbebouwing juist kan worden vergroot door het rooien van afscherming aan de voorzijde van het perceel.

2 – Natuur en landschap worden zoveel mogelijk integraal opgenomen in de accommodatie dan wel de architectuur sluit nauw aan bij deze waarden;

Mede blijkens het advies van de ervenconsulent kenmerkt de bebouwing langs de Lekdijk zich door (voormalige) agrarische bouwsteden met afschermdend groen. Dat geldt ook voor de Lekdijk 15. Deze inpassing in het bestaande landschapsbeeld zal verder worden versterkt door aanvullende afschermdende beplanting aan te brengen.

3 – De bouwstijl sluit naar aard en omvang aan bij de oorspronkelijke kwaliteiten van Lopik. Daarbij passen ook vernieuwende bouwstijlen mits deze belevingswaarde en kwaliteit toevoegen aan het verblijf in de gemeente.

Onderdeel van het plan vormt de handhaving van de bestaande bebouwing.

4 – Bijdrage aan landschappelijke, ecologische, water en cultuurhistorische doelen van de gebiedsbestemming

Het plan draagt hieraan bij doordat de bestaande waardevolle bebouwing gehandhaafd wordt en de landschappelijke inpassing wordt verbeterd. Het nieuwe afschermdende groen zal ook een ecologische functie kunnen vervullen.

5 – Bijdrage aan beeldkwaliteit gebouwen en erf

Op dit punt kan worden verwezen naar het voorgaande.

6 – Bijdrage aan toeristisch-recreatieve missie (inclusief aanhaken aan regionale samenwerkingen)

Zoals in het recreatiebeleid staat verwoord, bestaat de recreatieve sector in de gemeente vooral uit dagrecreatie van mensen uit de gemeente zelf en de directe omgeving daarvan. Onderhavig plan zorgt voor een verbreding van het recreatieve aanbod in de gemeente door ook verblijfsrecreatie mogelijk te maken voor mensen van verderaf. In het beleid wordt de verwachting uitgesproken dat mensen vanwege de economische situatie dicht bij huis zullen gaan recreëren. De nieuwe bed&breakfast zal op dit punt dus een goede uitgangspositie hebben.

4.4.3. Landschapsontwikkelingsplan

Op 13 december 2005 heeft de raad van de gemeente Lopik het Landschapsontwikkelingsplan Groene Driehoek vastgesteld.⁹ Het landschapsontwikkelingsplan is samen met de gemeenten Montfoort en Oudewater vastgesteld. De visie gaat uit van het behoud en het herstel van de bestaande landschappelijke waarden van het veenweidelandschap.

Verder wordt ingezet op een verbetering en een uitbreiding van het recreatieve stelsel. Hierbij wordt primair gedacht aan de recreatieve ontsluiting van het gebied. Daarnaast is ook een uitbreiding van de recreatieve verblijfsmogelijkheden wenselijk, mits gepaard aan een goede landschappelijke inpassing.¹⁰ Voor kleinschalige ontwikkeling van recreatieve functies leent zich daarbij met name het gebied langs de Lek.¹¹

⁸ Beleidsplan recreatie en toerisme, pagina 26

⁹ <http://www.lopik.nl/index.php?simaction=content&mediumid=1&onderdeel=bri&bristukid=115&stukid=7866>

¹⁰ Landschapsontwikkelingsplan, pagina 76

¹¹ Landschapsontwikkelingsplan, pagina 90

4.4.4. Toekomstvisie Lopik

Op 1 februari 2012 heeft de raad van de gemeente Lopik de Toekomstvisie Lopik 2030 vastgesteld.¹² In de toekomstvisie wordt een analyse gegeven van de sterke en zwakke punten van de gemeente en de ontwikkelingen waar de gemeente zich voor zal zien gesteld, zoals bijvoorbeeld op het vlak van demografie. Verder is de gewenste ontwikkelrichting van de gemeente vastgelegd in dit document.

In de toekomstvisie wordt aangegeven dat Lopik onvoldoende recreatieve voorzieningen heeft om het recreatief-toeristische potentieel van de gemeente voldoende uit te buiten.¹³ Tegelijkertijd dreigt de schaalvergroting in de agrarische sector te leiden tot ongewenst gebruik van het buitengebied en/of verwaarlozing en leegstand van gezichtsbepalende opstallen.¹⁴

Onderhavig plan draagt bij aan de uitbouw en de verbreding van de recreatieve voorzieningen in de gemeente en daarnaast wordt hierdoor leegstand en achteruitgang van de als waardevol aangemerkte bebouwing voorkomen. Op dit punt zet de Toekomstvisie ook in op het realiseren van kleinschalige overnachtingsmogelijkheden.¹⁵

4.5. Conclusie beleid

Het onderhavige plan is niet in strijd met het geldende landelijke en provinciale beleid. Echter is de beoogde ontwikkeling in strijd met het vigerende bestemmingsplan “Landelijke gebied”.

Een initiatief zoals dat aan de Lekdijk Oost 15 past evenwel binnen de gemeentelijke ambitie zoals verwoord in het algemene beleid. Het bestemmingsplan voorziet echter niet in een dermate grote uitbreiding. Voor plannen die niet passen binnen het geldende bestemmingsplan maar wel een duidelijke (landschappelijke) kwaliteitsverbetering kunnen betekenen is de gemeente gestart met het pilot-project van de ervenconsulent. De ervenconsulent is een onafhankelijke adviseur die met in achtneming van de landschappelijke karakteristiek heeft beoordeeld hoe onderhavig bouwplan een bijdrage levert aan het versterken van de landschappelijke waarden op een perceel en de direct omliggende omgeving.¹⁶ Hierbij is niet uitsluitend gekeken naar het te bouwen deel van de ontwikkeling maar ook naar het perceel in het geheel en daarmee samenhangende, flankerende ontwikkelingen zoals de verbeterde groenafscherming. In die zin zal het bouwplan een kwaliteitsverbetering betekenen vanuit landschappelijk oogpunt. Deze kwaliteitsverbetering is reden om af te wijken van het bindende beleid zoals vastgelegd in het bestemmingsplan.

Gezien de huidige eisen ten aanzien van agrarisch bedrijven zijn de stal en hooiberg niet meer toereikend ten dienste van de bedrijfsvoering. Het gebruik van de bestaande bebouwing ten behoeve van een nevenfunctie draagt bij aan de economische stabiliteit van het agrarisch bedrijf en wordt beleidsmatig ondersteund door de gemeente Lopik.

Bij het bedrijf is op grond van het bestemmingsplan cumulatie van nevenfuncties toegestaan indien de nevenfuncties ondergeschikt blijven aan de hoofdfunctie. De mogelijk toepasbare nevenfuncties mogen in dit geval meer dan de voor de bed & breakfast beoogde 510 m² bedragen. Te denken valt bijvoorbeeld aan een recreatief nachtverblijf (300 m²), een kampeerboerderij (200 m²) en ruimten t.b.v. fietsverhuur (100m²).

Gezien de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt op basis van cumulatieve nevenfuncties wordt voor de 510m² te gebruiken oppervlakte voor de bed & breakfast een omgevingsvergunning aangevraagd.

Om ontwikkeling mogelijk te maken wordt in bijgaand van deze ruimtelijke onderbouwing een omgevingsvergunning aangevraagd voor de gronden waarop de dwarshuisboerderij en de hooiberg

¹² <http://www.lopik.nl/document.php?fileid=15953&f=b39dac1cc550058d9051134bc3378b96&attachment=1&c=32083>

¹³ Toekomstvisie, pagina 15

¹⁴ Toekomstvisie, pagina 16

¹⁵ Toekomstvisie, pagina 21

¹⁶ De ervenconsulent, *Erftransformatie Lekdijk Oost 15*, februari 2012

zijn gesitueerd. In afwijking van het bestemmingsplan zal worden voorzien in de realisatiemogelijkheid van 510m² bed & breakfast met logies als nevenfunctie bij het agrarisch bedrijf. Het voeren van een inpandige nevenfunctie in deze vorm geeft een betere ruimtelijke kwaliteit dan een cumulatie van nevenfuncties. Bovendien vergroot het in hoofdzaak toelagen op één functie de economische haalbaarheid van het plan.

De gemeenteraad is conform de procedureafspraken op de hoogte gesteld van de ter inzage legging van de bij de aanvraag behorende stukken. Gedurende de termijn zijn geen inhoudelijke reacties kenbaar gemaakt. Er zijn vanuit de raad dan ook geen bedenkingen tegen verlening van de omgevingsvergunning. De verklaring van geen bedenkingen¹⁷ is bijgevoegd onder bijlage 6.

5. Archeologie en cultuurhistorische aspecten

Bij 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 goedgekeurd. Bij ruimtelijke onderbouwingen als onderhavige, dient vanuit dit perspectief aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten.

De gemeente Lopik heeft een Nota archeologiebeleid 2010 vastgesteld.¹⁸ Op het bij deze nota behorende kaartmateriaal is aan de locatie Lekdijk Oost 15 geen sprake van bijzondere archeologische waarde of verwachting.

Aangezien deze ontwikkeling voornamelijk interne bouwactiviteiten zal omvatten is archeologisch onderzoek niet relevant. Er zal naar aanleiding van deze bouwactiviteiten geen grondroering plaatsvinden waardoor de kans op het verstoren van archeologische resten niet aanwezig is.

5.2. Cultuurhistorie

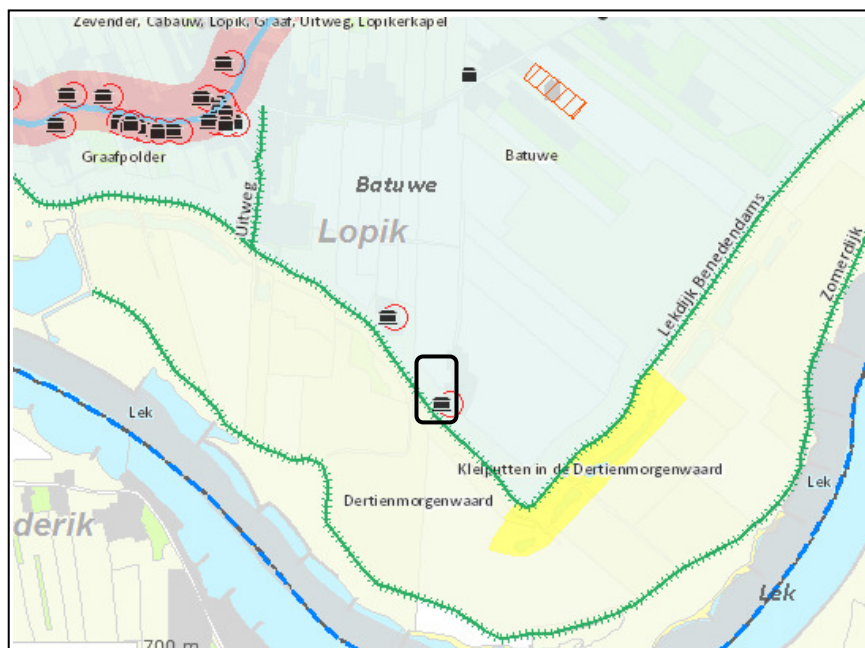
De dwarshuisboerderij zoals het woonhuis met stal officieel wordt genoemd stamt uit 1926. Deze bebouwing aan de Lekdijk Oost 15 is niet aangewezen als (gemeentelijk) monument. Wel is de bebouwing betrokken in het Monumenten inventarisatie project van de provincie Utrecht (zie bijlage 2).

Het bouwplan zal met respect voor de bestaande bebouwing worden uitgevoerd. Verder is de dijkbewakingspaal aan de voorzijde van het perceel aangemerkt als monument. De betrokken status van deze paal zal als uitvloeisel van het bouwplan evenwel niet worden aangetast.

Er zijn in het gebied tal van cultuurhistorisch waardevolle elementen terug te vinden. Het plan heeft hier echter geen invloed op de cultuurhistorische waarden van het gebied omdat het voornamelijk gaat om inpandige aanpassingen van bestaande bebouwing.

¹⁷ Gemeente Lopik, Verklaring van geen bedenkingen; kenmerk: 12.14022/s12.01510, d.d. 18 september 2012

¹⁸ <http://www.lopik.nl/index.php?simaction=content&mediumid=1&onderdeel=bri&bristukid=115&stukid=32169>



Figuur: cultuur historische waarden kaart (bron: interactieve kaart Provincie Utrecht)

De voorgenomen ontwikkeling is positief ten aanzien van de status van de bebouwing. Het plan voor transformatie zal worden uitgevoerd met behoud van de historische kenmerken. Bovendien zal de aan de stal toe te voegen nok en entree worden gebouwd in de stijl van de overige bebouwing. De werkzaamheden zullen een positieve invloed hebben op de bouwkundige staat van de bebouwing en daarmee garant staan voor het behoud van de bebouwing als karakteristieke bebouwing.

5.3. Conclusie

Op basis van het plan in relatie tot archeologie en cultuurhistorie zal er geen sprake zijn van aantasting van cultuurhistorische en archeologische waarden. Met het bouwplan zal een nieuwe invulling worden gevonden voor de bebouwing. Dit is de best mogelijke garantie dat het pand ook voor volgende generaties behouden blijft.

6. Verkeerskundige aspecten

In onderstaande alinea's worden de gevolgen van het plan voor de verkeerskundige aspecten verkeer en parkeren uiteengezet.

6.1. Verkeer

De ontsluiting van het perceel loopt in de huidige situatie via de Lekdijk Oost. Hier zal bij realisatie geen verandering in komen. Het onderhavige plan zal niet leiden tot een significante verandering van de te verwachten verkeersbelasting op de omliggende wegenstructuur. Ten opzichte van de huidige situatie zal de nieuwe functie voor verblijfsaccommodatie slechts een beperkt aantal extra verkeersbewegingen genereren ten opzichte van de verkeersbewegingen welke kunnen worden verwacht van de bestaande agrarische functie (en andere in planologische zin voorstelbare functies).



Figuur: ontsluitingsroute bed & breakfast (Bron: google maps bewerkt)

De voorgenomen realisatie zal leiden tot circa 18 verkeersbewegingen per dag. Het plan voorziet in realisatie van 2 appartementen en 4 hotelkamers. De faciliteiten zijn ingericht voor maximaal twee personen per kamer. Voor wat betreft de gebruikers van de kamers/appartementen wordt ervan uitgegaan dat gebruik wordt gemaakt van eigen vervoer. Gezien de kwaliteiten van het gebied en de doelgroep van de bed & breakfast zal het veelal gaan om gasten die het gebied per fiets of te voet verkennen of gasten die het verblijf gebruiken om te overnachten na een dagje uit. Er zullen hoofdzakelijk tijdens het in- en uitchecken verkeersbewegingen ontstaan door vertrekkende en arriverende gasten. Dit veroorzaakt ongeveer 12 verkeersbewegingen per dag. Daarbij is ook nog rekening gehouden met 50% extra verkeersbewegingen als gevolg van verplaatsing tijdens het verblijf.

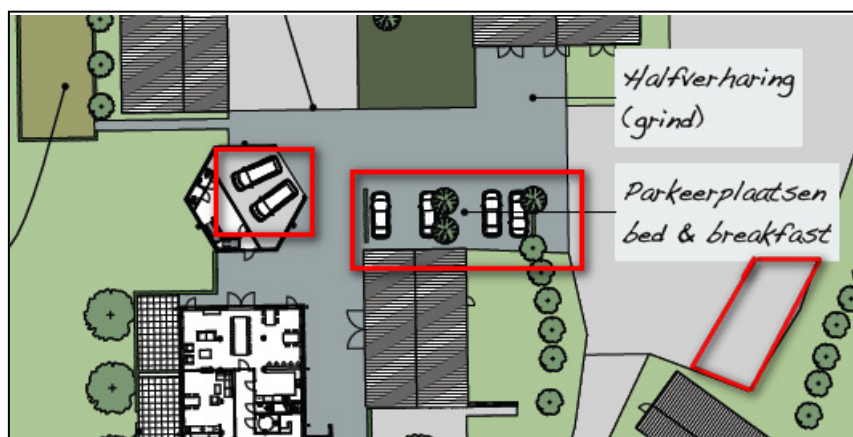
De verblijfsfunctie zal naast de gebruikers geen ander verkeer genereren, bijvoorbeeld in de vorm van toeleveranciers en dienstverleners zoals catering of wasserijservice. Dit gebeurt allemaal in eigen beheer en vormt geen extra verkeersbelasting bovenop het aantal reguliere verkeersbewegingen.

Gelet op een en ander zal de verblijfsfunctie leiden tot een toename met 18 verkeersbewegingen per dag in de vorm van licht verkeer (personenwagens). Deze verkeerstoename is niet zodanig dat hiervan een onevenredige toename van verkeershinder of –overlast moet worden gevreesd. De reeds aanwezige infrastructuur is daarbij voldoende om deze verkeersstroom te verwerken.

6.2. Parkeren

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

In het inrichtingsplan is een zestal parkeerplaatsen gereserveerd in de directe nabijheid van de verblijfsruimten. De parkeerplaatsen zijn gelegen op eigen terrein en ruim uitgevoerd. Bovendien voorziet het terrein in een tweetal extra parkeerplaatsen onder de hooiberg voor eigen gebruik.



Figuur: parkeergelegenheid en eventuele uitwijkmogelijkheid (Bron: Verstoep Bouwkundigen bewerkt)

Naast het aantal van 8 gereserveerde parkeerplaatsen is er meer dan voldoende open ruimte op het terrein aanwezig om personenwagens te parkeren zonder dat deze daarbij hinder veroorzaken voor de gasten van het bed & breakfast of de bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf.

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

6.3. Conclusie

Gelet op het voorgaande zijn er vanuit het oogpunt van verkeerskundige aspecten geen omstandigheden die zich verzetten tegen het verlenen van medewerking aan het beschreven plan.

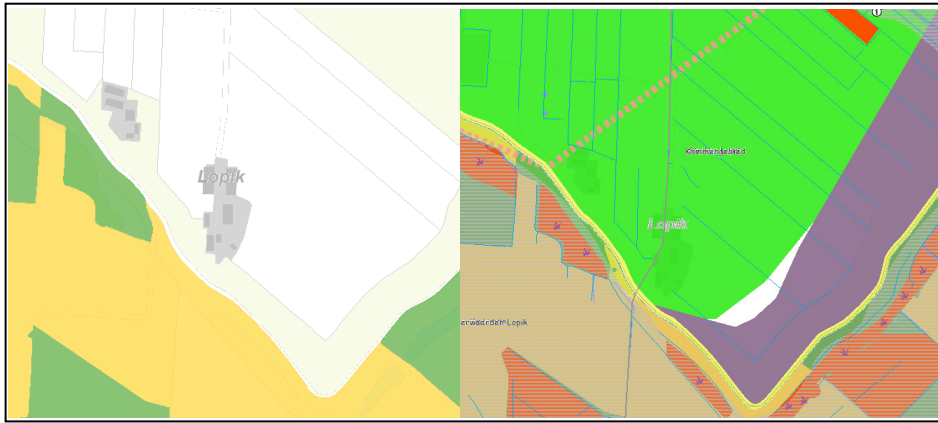
7. Natuuraspecten

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

Het gebied behoort niet tot de ecologische hoofdstructuur en is niet aangemerkt als gebied waarin waardevolle natuurlijke biotopen voorkomen. De uiterwaarden van de Lek, aan de andere zijde van de dijk, behoren wel tot deze zone.

Uit de natuurwaarden kaart van de provincie Utrecht valt op te maken dat het perceel aan de Lekdijk Oost 15 in de landschapvisie is aangewezen als groene zone waaraan de waarde groene linten is gekoppeld. De Lopikerwaard, en daarmee het projectgebied, heeft als kernkwaliteiten onder andere de aanwezigheid van een stelsel aan lange ontginningslinten, duidelijke gebiedsbegrenzingsen en groene omzomingen. Wat betreft het wensbeeld natuur wat van toepassing is op dit perceel doet de voorgenomen ontwikkeling niets af aan deze visie. Er zal geen verandering optreden ten aanzien van de huidige situatie. Bovendien voorziet de huidige situatie in de wens om groenafscherming rond percelen te handhaven en de landschappelijke kwaliteiten als de herkenbare perceelsverkaveling in tact te houden.

In diezelfde provinciale visie staat het gebied aanwezen als zone waarin kansen liggen voor het versterken van de natuurwaarden van het zogenaamde parklandschap. Dit is niet direct een opgave waaraan voldaan moet worden. Toch zal het gebruik van historische bebouwing voor een functie als bed & breakfast bijdragen aan het behoud en zorgvuldig gebruik van de omliggende agrarische gronden. Dat zal de ecologische waarden ten goede komen. Daarbij wordt door de provincie Utrecht onderschreven dat het stimuleren van plattelandstoerisme hand in hand kan gaan met natuur en cultuurhistorie.



Figuur: ecologische hoofdstructuur (bron: provincie Utrecht) & wensbeeld natuurwaarden (Bron: provincie Utrecht)

Op het perceel is reeds sprake van verhard oppervlak en bebouwing. De locatie wordt dagelijks gebruikt voor de bedrijfsactiviteiten. Op het perceel bevinden zich geen vestigingsmogelijkheden voor beschermde flora en fauna. De stal is onder andere door het dagelijks gebruik niet geschikt voor vestiging van beschermde soorten. Bovendien is de bebouwing in goede bouwkundige staat waardoor er geen openingen en scheuren zijn die een onderkomen zouden kunnen bieden voor verschillende soorten. Ook kan de locatie volgens de provinciale visie niet dienen als foerageergebied.

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

8. Water

Het hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is verantwoordelijk voor schoon oppervlaktewater, veilige dijken en het waterpeil in het gebied tussen Schoonhoven en de Utrechtse Heuvelrug. Onderhavige locatie in Lopik ligt derhalve binnen het beheersgebied van dit hoogheemraadschap.

Het plan is voorgelegd aan het hoogheemraadschap. Uit deze reactie is naar voren gekomen dat er op basis van de huidige plannen geen problemen zijn te verwachten. De bestaande bebouwing ligt gedeeltelijk binnen de kernzone/beschermingszone van de kering. Binnen de kernzone/beschermingszone van de waterkering mag geen nieuwe bebouwing worden gerealiseerd. Dit is op basis van de Keur van het waterschap niet toegestaan. Nieuwe bebouwing (of uitbreiding van bestaande bebouwing) mag alleen buiten deze zone plaatsvinden. In onderstaande afbeelding is de ligging van de kernzone (rood) en de beschermingszone (geel) weergegeven.



Figuur: kern en beschermingszone (Bron: hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden)

De ontwikkelingen met betrekking tot onderhavig plan vinden vrijwel geheel inpandig plaats. De te realiseren entree aan de oostzijde van de boerderij valt buiten de kern- en beschermingszone. Voor onderhavig project is reeds een watervergunning verleend door het hoogheemraadschap (zie bijlage 1).

9. Milieu

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

9.1. Bodem

Het plan voorziet in het inpandig aanpassen van de voormalige stal grenzend aan het huidige woonhuis. De voorgenomen ontwikkeling brengt geen verandering in de bouwkundige staat van de dwarshuisboerderij. Gezien het feit dat er geen grondroering plaatsvindt en inpandige aanpassingen worden gedaan zonder daarbij de constructieve elementen te wijzigen is bodemonderzoek niet vereist.

De beoogde functiewijziging leidt niet tot een gebruik waardoor contactrisico voor de gebruikers veranderd. Ook om die reden is bodemonderzoek niet vereist.

9.2. Geluid

De beoogde bestemming van een recreatieve verblijfsaccommodatie betreft geen geluidsgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder (artikel 1) en het Besluit geluidhinder (artikel 1.2). Op basis van de Wet geluidhinder geldt derhalve geen verplichting tot het uitvoeren van een akoestisch onderzoek. Gezien het bovenstaande luidt de conclusie dan ook dat er vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen zijn voor de realisering van dit plan.

9.3. Geurhinder

Objecten met de functie voor verblijfsrecreatie worden in het Besluit landbouw en de Wet geurhinder en veehouderij aangewezen als geurgevoelige objecten categorie I. Ook de bebouwde kom of een ziekenhuis wordt aangemerkt als een object categorie I. Voor deze objecten zijn afstandseisen geformuleerd in verband met mogelijke geuroverlast (de zogenaamde 'geurcontouren'). Als basis geldt een afstandseis van 100 meter tussen een object categorie I en een geuremissiepunt.

Door de gemeente Lopik is geurbeleid vastgesteld waarin voor geurhinder aansluiting is gezocht bij het Besluit landbouw¹⁹. Dit ook omdat vrijwel alle bedrijven binnen de gemeente onder het Besluit landbouw vallen. Meer bepaald is in dit beleid bepaald dat de aan te houden afstanden worden gehalveerd voor bedrijven met minder dan 200 stuks melkrundvee (en 140 stuks jongvee) en/of 50 overige dieren. Concreet betekent dit afstanden van 50 meter tot de bebouwde kom (of objecten categorie I) en 25 meter tot woningen.

In de omgeving zijn diverse agrarische bedrijven gevestigd. Deze bedrijven liggen echter ver buiten de maximaal relevante afstandseis van 50 respectievelijk 100 meter, waardoor er geen rekening hoeft te worden gehouden met het ontstaan van geurhinder door de activiteiten van deze bedrijven. De agrarische objecten die wel binnen de afstandseis liggen zijn allemaal onderdeel van de inrichting waaronder ook het plan valt. Binnen één inrichting geldt er geen geurnormering voor de verschillende (te realiseren) functies onderling. Gelet hierop is het plan wat geurhinder goed inpasbaar.

9.4. Luchtkwaliteit

Buiten de aanwezige weg zijn er in de directe omgeving van het plangebied geen activiteiten welke de kwaliteit van de buitenlucht als beschreven in de titel 5.2 en bijlage 2 van de Wet milieubeheer significant beïnvloeden. De transformatie van stal naar recreatieve verblijfsaccommodatie zelf kan worden aangemerkt als een ontwikkeling in de zin van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen. Het Besluit gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit is niet van toepassing op de betrokken ontwikkeling.

¹⁹ <http://www.lopi.nl/document.php?m=1&fileid=19153&f=039abbb102356b57381cf01a093fc194&attachment=0&c=36705>

Gelet op de te verwaarlozen effecten op de verkeersbelasting (welke uitvoering van het bouwplan teweeg zal brengen) zijn vanwege de onderhavige ontwikkeling 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. Veiligheid en risico's

9.5.1. Algemeen

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

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

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

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

9.5.2. Risicobronnen

Uit raadpleging van de risicokaart is gebleken dat zich in de nabijheid van de planlocatie geen risicobronnen bevinden.

9.5.3. Risico van gevaarlijk transport over water

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

9.5.4. Conclusie externe veiligheid

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

10. Economische uitvoerbaarheid

10.1. Algemeen

Het onderhavige plan betreft een particuliere ontwikkeling op eigen grond van de initiatiefnemer. De uitvoering komt niet ten laste van de publieke middelen. Vanuit dit oogpunt bezien wordt het plan economisch uitvoerbaar geacht. Het realiseren en het behoud van de vereiste groenafscherming zal door het stellen van regels in de zin van artikel 5.20 Bor jo. artikel 3.1.2 lid 3 Bro worden vormgegeven.²⁰ Aangezien sprake is van bestaande bouw en aangezien het enige tijd zal duren voordat

²⁰ Zie ARRvS 29 december 2010, 201003274/1/R3.

bedoelde afscherming tot wasdom zal komen, is een gebruiksverbod opgenomen tot aan het moment waarop in aanplant is voorzien en wordt het rooien van de aanplant in ieder geval uitgesloten voor de periode dat de aanplant nog niet beschermd wordt door de Kapverordening Lopik 1994.

Onderhavig bouwplan betreft voorts geen bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, waardoor een exploitatieplan in dit geval niet vereist is.

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 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.

Mede gelet op de afstand tot de overige functies wordt vooralsnog geen rekening gehouden met planschaderisico. Eventuele planschade voortvloeiend uit de realisering van onderhavig plan, zal door middel van het sluiten van een overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer van het plan worden afgedekt.

11. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

11.1. Zienswijzen

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

11.2. 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 belang hebben in of bij het plangebied. Het plan is voor vooroverleg c.q. ter beoordeling toegezonden aan hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden.

12. Conclusie

Het plan wordt economisch en maatschappelijk uitvoerbaar geacht. Gesteld kan worden dat het plan ruimtelijk goed inpasbaar is in de bestaande situatie en dat er een ruimtelijke kwaliteitsslag wordt gemaakt door toepassing te geven aan onderhavig bouwvoornemen. Er zijn geen gronden om de omgevingsvergunning voor planologisch afwijken te weigeren.

Bijlagen

1. Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden. Watervergunning, d.d. 28-08-2012
2. Provincie Utrecht. Bebouwingsinformatie Monumenten inventarisatie project.
3. Welstandscommissie Lopik. Principe advies Lekdijk Oost 15, d.d. 19-06-2012
4. De Ervenconsulent. Erftransformatie Lekdijk Oost 15; definitief advies, d.d. 02-2012
5. Verstoep Bouwkundigen. Landschappelijke inpassing.
6. Gemeente Lopik. Verklaring van geen bedenkingen, d.d. 09-2012