



ADROMI GROEP

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

T 078 – 684 55 55
F 078 – 684 55 59

algemeen@adromi.nl
www.adromi.nl

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

Bestemmingsplan Lekdijk West 13, Lopik

Gemeente Lopik

Projectnummer: 202038/2004
Versiedatum: 10-5-2021
Vaststellingsdatum:
IDN: NL.IMRO.0331.01LekdijkWest13-VO01
Auteur: S. Zonneveld
Geaccordeerd: J. Wildschut

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1.	Aanleiding	4
1.2.	Plangebied	4
1.3.	Geldend planologisch regime	5
1.4.	Leeswijzer	6
2.	Gebiedsbeschrijving	7
2.1.	Locatie algemeen	7
2.2.	Bestaande situatie	7
2.3.	Beoogde situatie	8
3.	Ruimtelijk beleidskader	11
3.1.	Rijksbeleid	11
3.2.	Provinciaal beleid: Utrecht	12
3.3.	Gemeentelijk beleid	16
4.	Archeologie	20
4.1.	Archeologie	20
4.2.	Cultuurhistorie	21
5.	Verkeerskundige aspecten	24
5.1.	Verkeer	24
5.2.	Parkeren	24
6.	Natuur	25
6.1.	Juridisch kader	25
6.2.	Natuurgebieden	25
6.3.	Soortenbescherming	26
7.	Water	28
7.1.	Waterkoers 2016-2021	28
8.	Milieu	31
8.1.	Besluit milieueffectrapportage	31
8.2.	Bedrijven- en milieuzonering	32
8.3.	Geluid	32
8.4.	Geurhinder	34
8.5.	Bodem	35
8.6.	Luchtkwaliteit	36
8.7.	Externe veiligheid	36
8.8.	Algehele conclusie milieu	38
9.	Juridische planbeschrijving	39
10.	Uitvoerbaarheid	40
10.1.	Algemeen	40
10.2.	Planschade	40
10.3.	Procedure	40
	Bijlagen	41

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Aan de Lekdijk West 13 in het buitengebied van de gemeente Lopik is een agrarisch perceel gelegen ingevuld met een woonboerderij en bijbehorende bijgebouwen.

De huidige bewoners van Lekdijk West 13 willen graag oud worden op het boerenerf en hun gedachtegoed, samenleven in een 'divers' collectief, met anderen delen en doorgeven. Het plan is om met meerdere mensen, die variëren qua leeftijd en levensfase, op het erf te gaan wonen. Hiervoor wensen zij de huidige woning op te splitsen in vier wooneenheden en twee nieuwe vrijstaande wooneenheden aan het perceel toe te voegen.

Om dit mogelijk te maken worden enkele bestaande bijgebouwen gesloopt. De gesloopte vierkante meters worden teruggebouwd in de vorm van twee woningen. Tevens wordt de hooischuur gesloopt, een meter opgeschoven en teruggebouwd.

Tevens is de wens om de bestaande sloten weer met elkaar in verbinding te brengen. Dit maakt onder andere deel uit van het landschappelijke inpassingsplan, behorende bij het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan Landelijk Gebied van de gemeente Lopik staat het voorgenomen initiatief op dit moment niet toe. Omdat er op dit moment slechts 1 woning is toegestaan, terwijl het initiatief uitgaat van meerdere wooneenheden.

Dit document ziet toe op de toelichting van het nieuwe bestemmingsplan voor dit betreffende gebied om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken.

Voor het opstellen van deze toelichting is gebruik gemaakt van de door de opdrachtgever verstrekte informatie. De in deze toelichting vermelde onderzoeksrapporten en overige documenten zijn als bijlage toegevoegd en kunnen als integraal onderdeel daarvan worden beschouwd.

1.2. Plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Lopik aan de Lekdijk West nummer 13. Het plangebied is gelegen binnen de percelen G403 en een deel van G434.

Op het perceel, en tevens het plangebied, staan naast het hoofdgebouw diverse bijgebouwen, zoals een hooischuur.

De omliggende percelen worden gebruikt als weide voor schapen en een boomgaard. Deze percelen maken geen onderdeel uit van het plangebied.

Lekdijk west 13 behoort tot de langhuisboerderijen die aangewezen zijn als waardevolle cultuurhistorische bebouwingen.

Initiatiefnemers hebben in de loop der jaren veel inspanningen verricht om de kwaliteit van de boerderij te verbeteren of te behouden. Dit alles heeft bijgedragen aan de karakteristiek van de klassieke traditionele broederij. Hierdoor zijn de traditionele historische kenmerken van boerderij bewaard gebleven.



Figuur 1: Plangebied indicatief weergegeven met rode lijnen (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

Het plangebied bevindt zich in het zuidelijke deel van de gemeente Lopik, in de nabijheid van de Lek en grofweg tussen de kernen Schoonhoven en Lopik. Bovenstaand figuur geeft een indicatie van de ligging van het plangebied.

1.3. Geldend planologisch regime

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Landelijk gebied van de gemeente Lopik, vastgesteld 12-06-2007. Ter plaatse van het plangebied geldt de bestemming 'Woondoeleinden'. De boerderij is aangeduid als monumentaal/karakteristiek. Verder is nog een rioolpersleiding binnen het plangebied gelegen.

Ook zijn de watergangen op de verbeelding opgenomen.



Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' (bron: Gemeente Lopik).

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat voor het plangebied, evenals voor de gehele provincie Utrecht, het voorbereidingsbesluit 'Geitenstop' vastgesteld op 11 juni 2018, van toepassing is. In het kader van onderhavige ontwikkeling is dit plan echter niet relevant.

De planlocatie is gelegen in een gebied dat conform het gemeentelijk archeologiebeleid is aangeduid als gebied met twee verschillende archeologische verwachtingen. Hierop wordt nader in gegaan in hoofdstuk 4.

1.4. Leeswijzer

Het eerste hoofdstuk is ingegaan op de aanleiding voor het nieuwe bestemmingsplan en het geldende bestemmingsplan in het gebied. In hoofdstuk 2 wordt de bestaande en toekomstige situatie beschreven. Hoofdstuk 3 gaat in op het geldende ruimtelijke beleid van rijk, provincie en gemeente. In hoofdstuk 4 tot en met 8 wordt aandacht besteed aan sectorale aspecten en milieuhinder. In hoofdstuk 9 komt de uitvoerbaarheid van het plan aan bod.

2. Gebiedsbeschrijving

2.1. Locatie algemeen

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

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

Het plangebied is ten zuidwesten gelegen van de kern Lopik.

2.2. Bestaande situatie

Het plangebied is aan de noordzijde van de Lekdijk gelegen. Aan deze zijde van de Lekdijk zijn diverse agrarische bedrijven en woonboerderijen gelegen.

Het plangebied zelf wordt aan twee zijden begrensd door wegen, namelijk de Lekdijk West en de Zijdeweg-Zuid.

Binnen het plangebied staat het hoofdgebouw, de woonboerderij, met diverse bijgebouwen zoals een hooischuur en een (traditionele) schuur voor berging en de stalling van vee. Verder bestaan de omliggende percelen uit een weide voor schapen en een boomgaard. Verder zijn diverse watergangen in en rondom het plangebied gelegen. Wat het geheel kenmerkt, is het door de jaren heen zorgvuldige behoud van het karakteristieke 'boerenerf'.



Figuur 3: Bestaande situatie plangebied (bron: Google maps).

Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de Lekdijk, met daartussen een weide met fruitbomen. Ten noorden en westen van het plangebied bevinden zich agrarische graslanden.



Figuur 4: Zijaanzicht plangebied vanaf de Zijdeweg-Zuid, nabij de aansluiting op de Lekdijk West (bron: Google maps).

2.3. Beoogde situatie

Visie

De huidige eigenaren wonen 35 jaar langs de Lekdijk in polder Vijfhoeven en zouden als dit hen toebedeeld is, hier graag oud worden en het gedachtegoed doorgeven. Kinderen gaan op termijn de deur uit en deze plek is een plek om te delen; samen met anderen wonen en werken geeft meer vreugde. Gedacht wordt aan een concept waarbij met meerdere mensen op het erf gewoon kan worden, variërend qua leeftijd en levensfase en in verbinding met buurtgenoten.

In november 1981 hebben de huidige bewoners de boerderij gekocht. Hun visie was de sfeer zoveel mogelijk behouden, zowel de boerderij en gebouwen als het landschap; grasland voor vee, sloten, de fruitboomgaard, een moestuin en streekgebonden bomen. In de jaren 90 hebben zij een halve hectare bijgekocht aansluitend aan het perceel en ook hier is een hoogstamfruitboomgaard aangeplant omringd met knotwilgen.

Tijdens de dijkverzwaring in 1992 is de hoogstamboomgaard voor het huis gerooid, opnieuw aangeplant en voorzien van lindebomen aan de voorzijde van de boerderij. Alle bomen op het gehele perceel zijn, op 2 hele oude bomen na, door de huidige bewoners aangeplant. De boerderij en het werkerf, met hooiberg en schuren (voor klussen en vee) zijn bewaard gebleven, sloten zijn niet gedempt. Het karakter van de boerderij, zowel aan de buitenkant als in pandig is hersteld en intact gebleven; eenvoudig, ruimte en rust.

De boerderij wordt gesplitst in één eengezinswoning en drie appartementen. Eén daarvan is bestemd voor een gezin met kinderen, de andere zijn geschikt voor singles of stellen, waarbij starters een kans krijgen. Daarnaast worden op het erf twee sobere schuurwoningen gerealiseerd, eventueel voor

senioren met kinderen die uitvliegen. Deze diversiteit van de doelgroep is een sociale en duurzame meerwaarde.

Verstandig en zorgvuldig omspringen met grondstoffen, materialen, het cultuurerfgoed en de omgeving hoort daarbij. Levensloopbestendige woningen, minimale CO₂-uitstoot bij bouw en gebruik, energieleverende woningen, zonnepanelen, warmtepomp en zonneboilers, vitalisering platteland, verantwoord tuinieren, duurzame herindeling van boerderij, voorzieningen voor elektrisch vervoer, gezamenlijk gebruik van o.a. apparatuur en deelauto 's. Dit alles vanuit de visie eerbied voor natuur en landschap. Gaan voor samenwerking, zowel bij de realisering als bij gebruik en onderhoud van het boeren woonerf, is het doel.

De huidige bebouwing is uitgangspunt van denken; eenvoud, ruimte en rust binnen het bestaande historische landschap. De hoogstam fruitboomgaard, knotwilgen en streekgebonden erfbeplanting blijven gehandhaafd evenzo het begrazen van het landschap door vee, de moestuin, de hooiberg, het boenhok, de waterpomp en de plee. Vernieuwende inrichting en gebruik worden hiermee gecombineerd. Het bestaande 'werkerf' met hooiberg, is het centrale gedeelte van de woongemeenschap, waar werkzaamheden en sociale activiteiten met elkaar en de buurt gedeeld worden. Met elkaar wonen we op één boerderij, de sfeer van het boeren erf blijft in tact.

Zie bijlage 1 voor een uitgebreidere versie van de visie.

Ontwikkelingen

Het plan ziet toe op het saneren van enkele oude, vervallen bijgebouwen. In totaal wordt 280 m² gesaneerd, zie figuur 5.

De oppervlakte (280 m²) aan slooppeters wordt op het achtererf herbouwd in de vorm van twee woningen. De nieuwe woningen worden ontsloten via de bestaande inrit.



Figuur 5: Impressie te slopen bijgebouwen op het perceel (bron: QuickScan flora en fauna Lekdijk West 13, Lopik).

De beoogde woningen en de bestaande bijgebouwen vormen tezamen een compact cluster. Het bestaande 'werkerf' achter de boerderij vormt de kern van dit cluster; rondom de hooischuur gegroepeerd.

Hierdoor ontstaat enige zonering in functies en gebruik binnen het perceel: werkgedeelte, wonen/verblijven en sier- en nutstuinen/weiland.

'Verkaveling' op het perceel wordt voorkomen door schuttingen en andere afsluitende erfafscheidingen niet toe te staan. Hierdoor blijft het erf als één geheel.

De nieuwe woningen worden voorzien van een zadeldak. Verder bestaan de woningen uit één laag met een kap. De nieuwe woningen krijgen een schuur-achtig en sober karakter.

Er wordt met het materiaalgebruik rekening gehouden met materialen die mooi verouderen (baksteen, hout, keramische pannen). Ook met het kleurgebruik wordt rekening gehouden door genuanceerd, gedekte aardtinten te gebruiken. Het gebruik van grote kleurcontrasten wordt vermeden.

De verharding van het terrein mag met maximaal met 300 m² toenemen. Hier wordt binnen gebleven. Met de beplanting wordt rekening gehouden met de karakteristieken van het rivierenlandschap. Dit is beeldbepalend, inrichting van de tuinen en verharding zijn daaraan ondergeschikt.

Parkeren wordt voor alle woningen op eigen terrein opgelost, uit het zicht. Vanaf de Lekdijk-West zijn geen geparkeerde auto's zichtbaar.



Figuur 6: Vergelijking huidige en beoogde situatie (bron: Mooisticht).

3. Ruimtelijk beleidskader

3.1. Rijksbeleid

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

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte & AMvB Ruimte

In het algemeen wordt het landelijk ruimtelijk beleidskader vertegenwoordigd door:

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

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

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

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

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

n) Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

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

3.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van voorprogrammeren en de keuzes die daaruit volgen. Het doel van de ladder is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

De Ladder is van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

Door het mogelijk maken vijf extra wooneenheden is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2. Provinciaal beleid: Utrecht

3.2.1. Omgevingsvisie

Op 10 maart 2021 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie en Interim Omgevingsverordening vastgesteld.

Eén ding is echter zeker: Utrecht ziet er in 2050 anders uit dan nu. De komende 30 jaar pakt de provincie omvangrijke, complexe en urgente opgaven aan. Er is veel ruimte nodig voor duurzame ontwikkeling van diverse functies, zoals wonen, werken, mobiliteit, energie, recreatie, natuur en landbouw. Tegelijkertijd is het de ambitie om de bestaande Utrechtse kwaliteiten verder te versterken. Het is belangrijk om nu al na te denken over de juiste balans tussen opgaven en Utrechtse kwaliteiten en keuzes te maken die daarvoor nodig zijn.

In deze Omgevingsvisie legt de provincie de integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Utrecht vast. Dat is inclusief sociale aspecten die fysiek neerslaan, zoals toegankelijkheid en inclusiviteit.

Met zeven beleidsthema's geven ze richting aan de ontwikkeling en de bescherming van onze gezonde en veilige leefomgeving. In 2050 hebben wij een inclusieve en circulaire provincie Utrecht:

- waarin stad en land gezond zijn;

- die klimaatbestendig en waterrobuust is;
- waarin duurzame energie een plek heeft;
- met vitale steden en dorpen;
- die duurzaam, gezond en veilig bereikbaar is;
- met een levend landschap, erfgoed en cultuur;
- die een toekomstbestendige natuur en landbouw heeft.

De zeven thema's zorgen gezamenlijk voor integrale, toekomstgerichte oplossingen voor de opgaven waarmee de Utrechtse kwaliteiten per saldo worden behouden of versterkt. Dit bereikt de provincie door nieuwe ontwikkelingen te combineren en te concentreren, zorgvuldig om te gaan met de schaarse ruimte en kwaliteiten en door ontwerp en innovatie te stimuleren.

Beoordeling

Het plangebied raakt 47 items van de Omgevingsvisie. Onderstaand worden enkele items uitgelicht waar de ontwikkeling een positieve bijdrage aan levert. Verder kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling niet in strijd is met de Omgevingsvisie.

Ruimte voor wonen en leven

Om volledig te voldoen aan de woningbehoefte in de provincie Utrecht, is het nodig om tot 2040 in totaal nog ongeveer 165.000 woningen te bouwen. Omdat er nu al spanning is op de woningmarkt, is het noodzakelijk om de woningbouwproductie te versnellen.

Naast voldoende woningen is de kwaliteit van de te bouwen woningen belangrijk. De provincie vindt vinden dat eenieder in de provincie Utrecht een woning moet kunnen vinden die past bij de persoonlijke voorkeur, gezinssituatie en portemonnee. Daarbij streeft men naar een inclusieve samenleving, bijvoorbeeld door menging van typen woningen en woonmilieus.

Met de ontwikkeling worden vijf extra wooneenheden toegevoegd, met een differentiatie in beoogde doelgroep en woontype. Tevens is het een uniek concept waarbij grote delen van het perceel met elkaar gedeeld worden. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan het streven van de provincie naar een menging van typen woningen en woonmilieus.

Aantrekkelijke landschappen

Elk Utrechts landschap heeft zijn eigen kwaliteiten die mede richting geven aan de daarin gelegen en omliggende functies en hun ontwikkelingsmogelijkheden. Daarom wil de provincie op de kernkwaliteiten van de verschillende landschappen voortbouwen en deze doorontwikkelen in de provincie. Een landschap is geen statisch plaatje; landschap is altijd in ontwikkeling en elk landschap heeft ruimte voor een vorm van dynamiek. Maar wel op zo'n manier dat de landschapskwaliteit wordt doorontwikkeld en beter beleefbaar wordt, onder andere met behulp van creatieve verbeeldingskracht. In het werken met landschapskwaliteit gaan we uit van een samenspel tussen het beeld (wat zie je), functies (wat gebeurt er) en robuuste structuren (samenhang, relaties).

Levend landschap, erfgoed en cultuur

Het provinciale cultuur- en erfgoedbeleid is gericht op het leveren van een bijdrage aan een aantrekkelijke leefomgeving, waarin de provincie erfgoed waarde geeft voor de toekomst, en op een sterke culturele infrastructuur, waarin iedereen kan meedoen.

Beschermen en benutten van de waarden van de Cultuurhistorische hoofdstructuur

Cultuurhistorische waarden van de leefomgeving wil de provincie beschermen en benutten, door ze beter zichtbaar en beleefbaar te maken en door ze te gebruiken als dragers en aanjagers van ruimtelijke kwaliteit bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Ze wil de waarden van de agrarische cultuurlandschappen beschermen en benutten. Maar realiseren ook dat klimaatadaptatie, bodemdaling en energietransitie hun impact zullen hebben op het landschap van het Groene Hart. De provincie vindt het belangrijk dat cultuurhistorische waarden en de kernkwaliteiten van het landschap daarbij een rol spelen.

3.2.2. Interim Omgevingsverordening

De interim Omgevingsverordening is opgesteld omdat de invoering van de Omgevingswet met één jaar is uitgesteld en de provincie toch wil starten met de uitvoering van de Omgevingsvisie. De eerder opgestelde Ontwerp Omgevingsverordening kon niet onder de huidige wetgeving ingaan. Met de interim Omgevingsverordening overbruggt de provincie Utrecht dus de periode tot inwerkingtreding van de Omgevingswet. Onderstaand volgen de items waarmee de Omgevingsverordening betrekking heeft op het plangebied.

Artikel 9.4 Instructieregel woningen, woonschepen en woonarken in landelijk gebied

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Landelijk gebied bevat geen bestemmingen en regels die toestaan dat een woning, woonschip of woonark landschappelijk niet goed inpasbaar is.
2. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Landelijk gebied kan bestemmingen en regels bevatten die:
 - a) de uitbreiding van bestaande woningen mogelijk maken onder de voorwaarde dat de regels voorzien in een maximale inhoudsmaat, zodanig dat de woning landschappelijk goed inpasbaar is;
 - b) voorzien in de vergroting van ligplaatsen van woonschepen of woonarken of in de vergroting van de maatvoering van woonschepen of woonarken onder de voorwaarde dat de regels voorzien in een maximale oppervlakte van de ligplaats en een maximale maatvoering van het woonschip of de woonark, zodanig dat het woonschip of de woonark landschappelijk goed inpasbaar is, of
 - c) nieuwe vervangende ligplaatsen voor woonschepen of woonarken toestaan, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - i. het gaat om woonschepen en woonarken die afkomstig zijn uit zeer kwetsbare gebieden en de nieuwe locatie is uit ruimtelijk oogpunt aanmerkelijk minder bezwaarlijk, of de vervangende ligplaats is uitsluitend bestemd voor woonschepen of woonarken met een historische waarde; en
 - ii. de maatvoering van woonschepen of woonarken en ligplaats is zodanig, dat het woonschip of de woonark landschappelijk goed inpasbaar is.

De motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan. Een beeldkwaliteitsparagraaf maakt deel uit van de onderbouwing, indien het nieuwe besluit substantieel grotere maten mogelijk maakt ten opzichte van het vigerende besluit.

Artikel 9.5 Instructieregel bebouwingsenclaves en -linten

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Landelijk gebied kan bestemmingen en regels bevatten die toestaan dat in bebouwingsenclaves of bebouwingslinten verstedelijking plaatsvindt, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. gelijktijdig met de verstedelijking wordt de ruimtelijke kwaliteit verhoogd;
 - b. bebouwing vindt niet plaats buiten de bestaande bebouwingsenclaves of bebouwingslinten; en
 - c. belangen van bestaande omringende functies worden niet onevenredig aangetast.
2. De motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan. Een beeldkwaliteitsparagraaf maakt onderdeel uit van de onderbouwing.

Artikel 9.10 Instructieregel functiewijziging (voormalig) agrarisch bedrijfsperceel naar woonfunctie

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locatie binnen Landelijk gebied kan bestemmingen en regels bevatten die toestaan dat een agrarisch bedrijfsperceel waar het agrarisch gebruik is beëindigd een woonbestemming wordt gegeven aan de bedrijfswoning en de tot het hoofdgebouw behorende aangebouwde bedrijfsruimte, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. het bouwperceel is niet optimaal gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw, of, in het geval van een glastuinbouwbedrijf, het bouwperceel ligt niet in een concentratiegebied glastuinbouw;
 - b. de bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden worden behouden of versterkt;
 - c. de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd; en
 - d. een kantoor of bedrijf aan huis is mogelijk indien de omvang van die activiteiten ondergeschikt blijft aan de woonfunctie.
2. De motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

Beoordeling

Op het plangebied rust al een woonbestemming. Hier is echter maar één woning toegestaan. Initiatiefnemers willen extra woningen aan het perceel toevoegen zodat de bewoners met zijn allen zorg dragen aan het behoud van de karakteristieke boerderij. Hiermee wordt cultuurhistorie doorgegeven aan de volgende generatie, draagt het initiatief bij aan een vitaal platteland met tevens aandacht voor het omzien naar elkaar.

Door sanering van bijgebouwen neemt per saldo de bebouwing niet toe wanneer met de beoogde ontwikkeling twee vrijstaande woningen gebouwd worden. Tevens wordt door de sanering niet (cultureel) waardevolle bebouwing weggehaald en ontstaat een compact cluster en meer ruimte voor een goed in te passen landschappelijke inrichting van het perceel.

In het plangebied is cultuurhistorische bebouwing aanwezig. De hooischuur in het plangebied zal worden herbouwd gebruikt worden als gemeenschappelijk bijgebouw. De ruimtelijke opzet van het plan sluit aan bij de indeling van de omliggende erven in het gebied. Dit, samen met het behoud van de karakteristieke hooischuur draagt bij aan het behoud van de landelijke en agrarische uitstraling van het gebied. Het initiatief wordt ondersteund door een landschappelijk inpassingsplan.

Beoogd initiatief is dan ook niet in strijd met de Omgevingsverordening.

3.2.3. Conclusie provinciaal beleid

Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het beoogde initiatief niet tegenstrijdig is met het provinciaal ruimtelijk beleid. Per saldo is geen sprake van een toename van bebouwing in het gebied en wordt het open en landelijke karakter in stand gehouden. Tevens wordt een kwaliteitsslag gemaakt door niet (cultureel) waardevolle bebouwing te saneren. Het landschappelijke inpassingsplan draagt hier ook zorg aan.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Toekomstvisie gemeente Lopik 2030: Ondernemend in de Lopikerwaard

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

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

De voorzieningen staan in de gemeente Lopik onder druk vanwege demografische en financiële ontwikkelingen. De aanwezigheid en kwaliteit van voorzieningen zijn cruciaal voor een leefbare samenleving. Het in standhouden van het voorzieningenaanbod vergt creatieve oplossingen, waarbij de hoofdrol niet langer per definitie bij de gemeente ligt. Meegroeien met de samenleving is daarom het uitgangspunt. Maar ook het inspelen op behoeften van de doelgroepen.

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

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

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

Beoordeling

De sanering van de (vervallen) bijgebouwen en de nieuwbouw betekent een verbeterde uitstraling in het landelijk gebied alsmede een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De nieuw te bouwen woningen en het gemeenschappelijk bijgebouw worden weliswaar niet in stedelijk gebied gebouwd, maar worden geplaatst in een cluster van al bestaande bebouwing binnen een erf.

Het landelijke gebied wordt hierdoor niet onevenredig verstoord. De woningen worden gebouwd voor een specifieke doelgroep, namelijk mensen die landelijk willen wonen en bij willen dragen aan het behoud van een monumentale/karakteristieke boerderij. De bedoeling is een kleinschalige woonvorm waar mensen van verschillende leeftijden samen wonen, delen en zorg dragen voor elkaar en de leefomgeving.

3.3.2. Nota LopikMEerwaard

Het kenmerkende uitgangspunt van LopikMEerwaard is: 'voor wat hoort wat'. Uitgangspunt en belangrijke randvoorwaarde bij het toestaan van de, ten opzichte van het geldende bestemmingsplan, verruimde mogelijkheden in het kader van LopikMEerwaard is, dat deze ontwikkelingen gepaard dienen te gaan met een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. De gemeente gebruikt een extra 'tegenprestatie' als sleutel om de deur naar ruimere gebruiks- en bouw mogelijkheden open te zetten. Daarbij probeert zij het bestemmingsplan als toetsingskader een beetje los te laten en de inwoners en ondernemers uit te nodigen om met plannen te komen die het gebied versterken. Om te kunnen beoordelen op welke wijze een verbetering van ruimtelijke kwaliteit kan worden gerealiseerd, verwacht de gemeente dat initiatiefnemers de Ervenconsulent inschakelen. Die helpt bij het opstellen van een Nota van Uitgangspunten.

Beoordeling

Het erf wordt heringericht middels de toepassing van het advies van de Ervenconsulent. Het voorstel is dat het aantal vierkante meters bebouwing niet verhoogd wordt en wordt er met de sloop en herbouwplannen een compacter erf gerealiseerd. Hierdoor komt met name aan de westzijde van het perceel minder bebouwing in het open land te staan. Kortom het initiatief betreft het herstel en behoud van het boerenensemble bij een hoofdgebouw met de aanduiding 'karakteristiek'. De cultuurhistorische waarde ligt niet alleen in het hoofdgebouw, maar juist het hoofdgebouw in combinatie met andere waardevolle bebouwingen en de hoogstam fruitboomgaard.

3.3.3. Beleidsnotitie 'Visie op de linten'

De gemeente heeft op 30 mei 2017 de beleidsnotitie 'Visie op de linten' vastgesteld. Enkel het realiseren van nieuwe woningen zorgt niet per definitie voor het behoud van vitale kernen, hetgeen een ambitie is voortvloeiend uit de Toekomstvisie Lopik 2030.

Bij het realiseren van een vitale leefomgeving gaat het ook om een sterke sociale structuur, een levendige gemeenschap en betrokken en actieve inwoners. Dit beperkt zich niet uitsluitend tot de kernen. Een groot deel van het leven in de gemeente speelt zich af in de linten van het landelijk gebied. Naast agrarische functies is wonen de meest voorkomende functie in dit gebied. Hoewel er terughoudendheid is geweest met betrekking tot nieuwe woningbouw, neemt het aantal woningen in het landelijk gebied wel toe vanwege de druk op de woningmarkt in stedelijke gebieden en de vervolgfunctie van woningbouw waar vaak voor gekozen wordt bij agrarische bedrijfsbeëindiging.

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

Beoordeling

De betreffende ontwikkeling ziet toe op het saneren van bijgebouwen en het terugbouwen van twee vrijstaande woningen en een bijgebouw in het landelijk gebied. Tevens worden in de bestaande woonboerderij drie extra wooneenheden gerealiseerd. De woningen worden gebouwd voor een specifieke doelgroep, namelijk mensen die landelijk willen wonen en bij willen dragen aan het behoud van een monumentale/karakteristieke boerderij. Dit betreft een kleinschalige ontwikkeling en is daarmee in lijn met de visie op de linten van de gemeente.

3.3.4. Woonvisie Lopik 2018 – 2022: Ruimte met kwaliteit

Begin februari 2018 heeft de gemeente Lopik haar woonvisie ‘Woonvisie Lopik 2018 – 2022: Ruimte met kwaliteit’ gepresenteerd waarin de concretisering van de doelstellingen van de gemeente is opgenomen op het gebied van wonen. Vanwege de druk op de woningmarkt in stedelijke gebieden, neemt de vraag naar woningen in de omliggende regio's toe. De gemeente Lopik merkt met name vanuit de Utrechtse stedelijke regio een groeiende vraag naar gezinswoningen in de gemeente.

Vanwege deze groeiende woningbehoefte heeft de gemeente besloten de woningvoorraad uit te breiden met nieuwbouwwoningen, waarbij het de bedoeling is om tot 2020 jaarlijks 25 extra woningen te bouwen. De verwachting is dat de vraag na 2020 weer iets afneemt, waardoor er in de periode 2020 – 2030 gemiddeld 10 nieuwe woningen per jaar toegevoegd zullen worden. Deze woningen worden evenredig verdeeld over de vier grootste kernen van de gemeente (Lopik, Benschop, Cabauw en Polsbroek).

Naast het uitbreiden van de woningvoorraad om de groeiende vraag naar woningen in de regio op te vangen, is een belangrijke ambitie van de gemeente Lopik voorzien in een divers aanbod op de woningmarkt. Dit houdt in dat er ook in de toekomst voor de verschillende bevolkingsgroepen een woning beschikbaar is. Door kleine aanpassingen in de woning kunnen ouderen bijvoorbeeld langer thuis blijven wonen, wat de druk op de (sociale) huurmarkt vermindert.

Beoordeling

De beoogde ontwikkeling aan de Lekdijk West betreft een kleinschalige ontwikkeling in een gebied waar reeds diverse woningen en woonbestemmingen aanwezig zijn. Het saneren van de (vervallen) agrarische bebouwing zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied en daarnaast wordt voorzien in vijf extra wooneenheden, beoogd voor onder andere mensen die graag landelijk willen wonen. De bedoeling is een kleinschalige woonvorm waar mensen van verschillende leeftijden samen wonen, delen en zorg dragen voor elkaar en de leef omgeving.

Verder is dit initiatief interessant omdat het bestaat uit kleinere wooneenheden. Tevens is dit concept voor de starters of andere doelgroepen bereikbaar, mede omdat dit betaalbaarder is dan één groot monumentaal pand aanschaffen en onderhouden.

Bovendien zorgen de sociale componenten van dit initiatief ervoor dat er op verschillende manieren een verbinding wordt gemaakt met elkaar en de bewoners van Lopik.

Zodoende wordt voorzien in de ambitie van de gemeente Lopik om een divers aanbod van woningen te realiseren en is de ontwikkeling in lijn met de gemeentelijke woonvisie.

4. Archeologie

Bij een bestemmingsplan dient gekeken te worden naar archeologische en cultuurhistorische aspecten welke eventueel aanwezig zijn op het betreffende perceel.

4.1. Archeologie

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

De gemeente Lopik heeft in 2010 een beleidsnota Archeologie opgesteld¹ met diverse kaarten waarop de te verwachten archeologische waarden zijn weergegeven. Voor het betreffende gebied blijkt uit de waarden- en verwachtingenkaart dat aan het gebied een hoge archeologische verwachting is toegekend.



vanaf 200 m² en 50 centimeter beneden maaiveld. Voor de achterzijde van het perceel wordt uitgegaan van 2.500 m² en 100 centimeter diepte.

De ontwikkeling betreft de sloop van bestaande (houten) schuren en het terugbouwen van hetzelfde aantal vierkante meters, veelal op de plaatsen waar gesloopt is.

Ter hoogte van de sloop/bouw geldt de archeologische waarde 'middelhoog' met de grenswaarden 2500 m² en 100 cm diep. Deze grenswaarden worden met de ontwikkeling niet overschreden.

Op de verbeelding van voorliggend bestemmingsplan worden de dubbelbestemmingen en bijbehorende regeling overgenomen, zoals opgenomen in het bestemmingsplan Landelijk gebied.

Hoe dan ook geldt een meldplicht op grond van de Erfgoedwet bij het onverwacht aantreffen van archeologische resten en dat vormt in de onderhavige context afdoende bescherming voor wat betreft de gronden die betrokken worden in de sloop en nieuwbouw.

4.2. Cultuurhistorie

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

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie bevindt het plangebied zich op gronden welke zich in de cultuurhistorische hoofdstructuur bevinden in de vorm van 'agrarisch cultuurlandschap'. De bijlage 'cultuurhistorie' van de Provinciale Ruimtelijke Verordening geeft een korte beschrijving van de Lopikerwaard als agrarisch cultuurlandschap, wat een van de grootste veenweidegebieden van Nederland is. Kenmerkend zijn de lange ontginningslinten en de dubbelzijdige lintbebouwing gelegen in het open polderlandschap.

De gemeente Lopik heeft een eigen gemeentelijke Cultuurhistorische Waardenkaart ontwikkeld met bijbehorend rapport 'Cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Lopik'.



Figuur 8: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart, plangebied indicatief met blauwe omlijnning aangegeven. (Bron: Gemeente Lopik).

Toetsing

Op de gemeentelijke Cultuurhistorische Waardenkaart heeft het lint van de Lekdijk West een hoge waardering gekregen. Het plangebied ligt op enige afstand van het lint gelegen. Het woonhuis en enkele bijgebouwen hebben een middelhoge waardering.

In de online publieksversie van de cultuurhistorische waardevolle elementen in de gemeente is de woning bij Lekdijk West 13 opgenomen als waardevolle langhuisboerderij uit het eind van de negentiende eeuw.

De gemeente heeft de initiatiefnemers geadviseerd gebruik te maken van het ervenconsulentschap om te onderzoeken op welke wijze de kwaliteit van het bebouwingslint en/of het landschap verhoogd kan worden. Bij dit onderzoek staat het behouden en verhogen van de ruimtelijke kwaliteit centraal.

Kwaliteiten van het landschap

- Boomgaard op de Lekdijk.
- Oude fruitbomen is naastgelegen weiljes.
- Leilinde voor de zuidgevel van de boerderij.
- Slotenpatroon tussen de weiljes.

Kwaliteiten van het erf

- Zonering op kenmerkende wijze.
- Afwisselende en meest gebiedseigen beplanting.
- Weiljes en boomgaarden.
- Fruitbomen, enkele zeer oude exemplaren.
- Historische elementen zoals de aanlegplaats, waterpomp.

Kwaliteiten van de bebouwing

- Typerende boerderij, grotendeels in oorspronkelijke staat.
- Verfijnd vormgegeven toevoegingen (erker nieuwe voordeur, dakkapel) uit de na-oorlogse periode.
- Historische elementen zoals het boenhok, de zomerkamer in de deel, plee.

De voorgestelde transformatie en herbestemming van het erf Vijfhoeve kan volgens de erfconsulent het historische ensemble een passende nieuwe functie geven en zorgen voor versterking de kwaliteit. Zo worden zowel het oude als het nieuwe gebruik van een boerenerf beleefbaar voor de bewoners en voor de omgeving. Het ervenconsulentschap ziet mogelijkheden voor deze herbestemming met behoud van de bestaande ruimtelijke kwaliteiten én het vertellen en voortzetten van het 'verhaal' van het boerenerf. Voor behoud van de bestaande kwaliteiten is het van belang dat de hoeveel aan bebouwing niet toeneemt door deze ontwikkeling.

De gewenste ontwikkeling betreft de sloop van enkele bijgebouwen zonder cultuurhistorische waardering, de nieuwbouw van twee losse woningen en het opsplitsen van het woonhuis in vier wooneenheden. Voor de positionering en bouwstijl van de nieuw op te richten bebouwing is aansluiting gezocht bij de voor de omgeving gangbare uitvoeringswijze.

Er zullen geen uitbreidingen worden aangebracht aan de buitenkant van het bestaande woonhuis. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling de aanwezige cultuurhistorische waarden in het gebied niet onevenredig aantast of verstoort. Er kan zelfs gesproken worden van een kwaliteitsslag van de cultuurhistorische waarden van het erf.

5. Verkeerskundige aspecten

5.1. Verkeer

Het plangebied ontsluit op de Zijdeweg-Zuid. Ook in de nieuwe situatie blijft dit het geval. Deze 60 km/uur weg verbindt de Lekdijk West met de N210 (M.A. Reinaldaweg).

De Lekdijk West dient voornamelijk als ontsluitingsweg voor de (agrarische bedrijfs-) woningen aan de landelijke percelen. Het betreft een 60 km/uur weg.

De Lekdijk West wordt behalve door gemotoriseerd verkeer tevens veel gebruikt door (brom-) fietsers en voetgangers.

De N210 verbindt Capelle a/d IJssel en Nieuwegein en alle tussengelegen kernen.

De N204 en de N207 sluiten aan op de N210.

Voor de betreffende ontwikkeling is slechts sprake van de toevoeging van vijf extra wooneenheden. Er zal geen sprake zijn van extra rijbewegingen met vrachtwagens.

De aanwezige wegenstructuur heeft voldoende capaciteit om dit te accommoderen en te ontsluiten. Bouw- en saneringswerkzaamheden hebben slechts een tijdelijke invloed op de huidige verkeerssituatie en het aantal verkeersbewegingen.

5.2. Parkeren

De beoogde ontwikkeling voorziet in het toevoegen van vijf extra wooneenheden, waardoor in totaal zes woningen op het perceel gesitueerd zijn.

In de huidige situatie wordt op eigen terrein volledig voorzien in de parkeerbehoefte. Dit is ook het geval na realisatie van de extra wooneenheden.

Op basis van het CROW publicatie 381 is onderstaande parkeerbehoefte berekend. Het plangebied is gelegen in 'buitengebied, niet stedelijk'.

Woning	Parkeernorm	Totaal
2x vrijstaand (koop)	Min. 2,4 en max. 2,8	Min. 4,8 en max. 5,6
4x tussen/hoek (koop)	Min. 1,6 en max. 2,4	Min. 6,4 en max. 9,6

Bij voorliggende ontwikkeling dient dus minimaal in 12 eigen parkeerplaatsen te worden voorzien.

Daarnaast dient rekening te worden gehouden met 2 parkeerplaatsen voor bezoekers. Dit komt dus op een totale parkeernorm van 14 parkeerplaatsen op het terrein.

Tevens worden 2 deelauto's ingezet, wat de parkeerbehoefte drukt.

Bij woningbouwprojecten waarbij een deelauto structureel deel uitmaakt van het woonaanbod zijn per deelauto vier parkeerplaatsen minder nodig.² In voorliggende situatie houdt dit dus een reductie van 8 parkeerplaatsen in.

Op het terrein worden 10 parkeerplaatsen gerealiseerd. De parkeerplaatsen zullen zo gesitueerd worden dat deze niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg.

Het de aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de planrealisatie.

² <https://www.crow.nl/downloads/pdf/verkeer-en-vervoer/crow-kpvm/factsheet-autodelen-9-parkeerregulering-voor-autod.aspx>

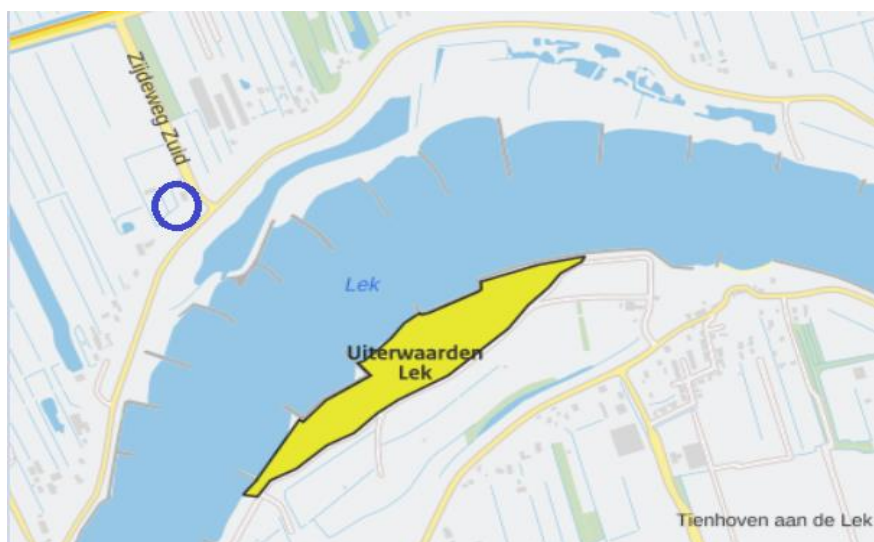
6. Natuur

6.1. Juridisch kader

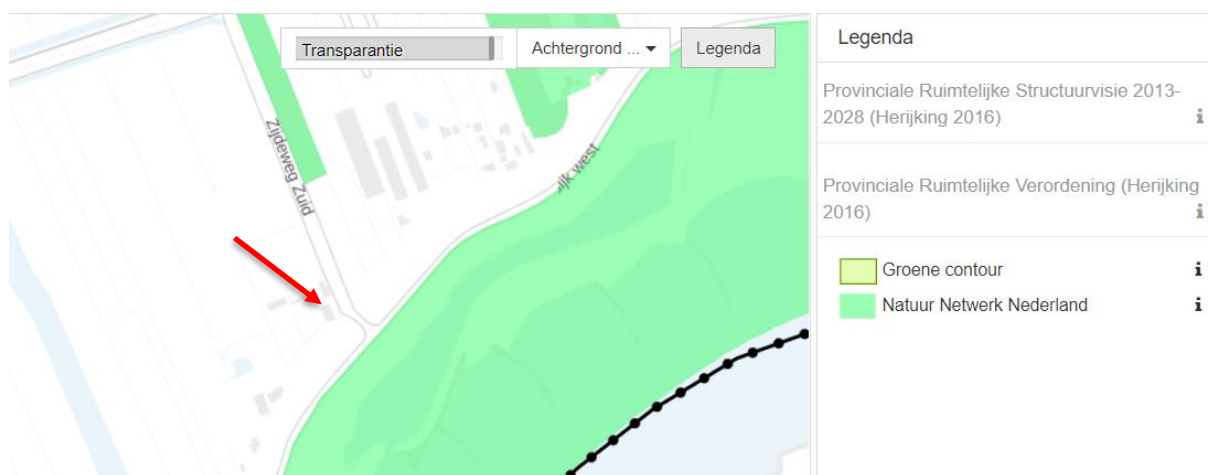
Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van toepassing. Deze wet beschermt de van nature in Nederland in het wild voorkomende planten en dieren. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. In de Wet natuurbescherming is onder andere de Nederlandse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

6.2. Natuurgebieden

Het plangebied is niet gelegen in een Natura 2000-gebied of in een NNN-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied en tevens NNN-gebied is gelegen op een afstand van circa 200 meter ten zuiden van het plangebied. Dit gebied betreft de strook langs de Lek, ten zuiden van de Lekdijk West. Dit NNN-gebied sluit ook aan op het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Lek, circa 980 meter ten zuidoosten van het plangebied. Circa 1,4 km ten oosten en 1,65 km ten noorden van het plangebied zijn weidevogelkerngebieden gelegen.



Figuur 9: Stikstofgevoelig Natura 2000-gebied Uiterwaarden Lek en plangebied (blauwe cirkel)(bron: Aeries Calculator).



Figuur 10: NNN- en Weidevogelkerngebieden, plangebied indicatief met rode pijl aangegeven. (Bron: Provincie Utrecht).

In verband met de sloop en de bouwwerkzaamheden en de ligging van het plangebied ten opzichte van stikstofgevoelig gebied, is een stikstofonderzoek³ uitgevoerd, zie ook bijlage 3.

Hieruit kan het volgende geconcludeerd worden:

- De projectbijdrage van de aanleg (zonder saldering) is 0,03 mol/ha/jaar gedurende (maximaal) 2 jaar en de projectbijdrage van het gebruik is 0,00 mol/ha/jaar. Hiermee komt het project in aanmerking voor een positieve afwijzing voor de aanvraag van een Wnb vergunning. Bij een kleine tijdelijke depositie kunnen negatieve gevolgen op stikstofgevoelige habitats op voorhand kunnen worden uitgesloten
- De hoogste bijdrage van het project betreft de tijdelijke inzet en het tijdelijke effect van mobiele werktuigen. Deze tijdelijke effecten zijn vaak gemakkelijker op te vangen door de natuurlijke fluctuaties binnen het natuurgebied of eventueel herstelbeheer, dan effecten van permanente activiteiten.
- In de aanlegfase wordt uitgegaan van het gebruik van materieel met stageklasse IV of nieuwer. Bij gebruik van ouder materieel dient een nieuwe berekening te worden gemaakt.
- In de gerealiseerde bebouwing wordt door het afzien van stookinstallaties in de bebouwing (vrijwel) geen stikstof meer geëmitteerd. De transitie van oude bebouwing met zekere uitstoot van stikstof naar de beoogde bebouwing in dit project draagt daarmee bij aan de gewenste permanente daling van stikstof op kwetsbare natuurgebieden.

6.3. Soortenbescherming

Met de beoogde sloop- en bouwwerkzaamheden kunnen beschermde flora- en faunasoorten beschadigd of verwond worden. In die context is een quickscan flora en fauna uitgevoerd⁴, zie ook bijlage 3.

Het plangebied (de te slopen opstallen) zijn niet geschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels met jaarrond beschermde nesten, waaronder de huismus en gierzwaluw. Naderonderzoek naar het voorkomen/ gebied gebruiksfuncties van deze soorten wordt dan ook niet nodig geacht.

³Van der Goes en Groot, Stikstofberekening Lekdijk West 13 te Lopik, 20 januari 2021., Bijlage 2.

⁴BNL advies, Quickscan flora en fauna Lekdijk West 13, 27 oktober 2020. Bijlage 3.

Gezien de (mogelijke) aanwezigheid van de steenuil en bosuil binnen het plangebied (kavel) en direct aangrenzende omgeving, mogen sloop- en bouwwerkzaamheden niet plaatsvinden binnen het broedseizoen (februari – 15 juli) gezien de mogelijke storingsfactor op deze soorten, of aangetoond moet zijn dat deze soorten geen gebruik maken van de steenuilenkast/ mogelijke broedbomen.

Wanneer de bos- en steenuil het gebied alleen gebruiken als foerageergebied, zullen de geplande werkzaamheden niet in dermate negatieve invloed hebben dat soorten problemen ondervinden. Dit omdat in de directe omgeving voldoende alternatieve/ vergelijkende locaties aanwezig zijn om te foerageren.

Wanneer geplande werkzaamheden binnen het broedseizoen plaats gaan vinden, dan moet voorafgaand aan de werkzaamheden de aanwezigheid (in gebruik zijnde nestplaatsen) uitgesloten worden door een ecooloog.

Verder nader onderzoek naar boombewonende soorten welke volgens de vogelrichtlijn beschermd dienen te worden wordt niet nodig geacht door het ontbreken van een geschikt habitat.

Het plangebied is potentieel geschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels met niet jaarrond beschermde nesten, waaronder, spreeuw, koolmees en pimpelmees. Tijdelijke schadelijke effecten op Categorie 5 soorten vogels door uitvoering van de werkzaamheden op bezette nesten zijn te voorkomen (in gebruik zijnde vogelnesten mogen in principe nooit worden verstoord) door buiten het broedseizoen te werken (buiten de periode 15 maart – 15 augustus).

Het plangebied is potentieel geschikt voor algemene broedvogels om te broeden. Zij kunnen nestelen in de bomen en struiken welke aanwezig zijn binnen het plangebied.

Werken binnen het broedseizoen is enkel mogelijk indien er geen bezette nesten worden verstoord. Indien er binnen het broedseizoen gewerkt wordt, is voorafgaand aan de werkzaamheden een controle door de bewoners nodig en wanneer nesten aangetroffen worden dient een ecooloog ingeschakeld te worden.

Door de afwezigheid van dakbeschot, gevelbekleding en spouwmuren in de te slopen opstallen, zijn geen mogelijk geschikte verblijfplaatsen voor vleermuizen aangetroffen. Ook in de bomen, direct grenzend, aan de te slopen opstallen, zijn geen geschikte openingen/ hopen/ spleten en scheuren aangetroffen, wat de aanwezigheid van vleermuizen mogelijk zou maken. De aanwezige beplantingen en bomen zouden mogelijk gebruikt worden als zijnde foerageergebied voor vleermuizen. Gezien de aanwezige, te behouden beplantingen/ bomenrijen, in de directe omgeving wordt nader onderzoek niet nodig geacht.

In het plangebied zijn geen nationaal beschermde soorten aanwezig, waarvoor géén provinciale vrijstelling geldt. Aanwijzingen en mogelijk geschikte verblijfplaatsen voor steenmarters zijn niet aangetroffen en nader onderzoek naar deze soort wordt dan ook niet nodig geacht.

Het plangebied is potentieel geschikt voor Nationaal beschermde soorten waarvoor in de provincie Utrecht een vrijstelling geldt als egel, konijn en (spits)muizen. Aanvullend onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk.

Tijdens werkzaamheden blijft te allen tijde de zorgplicht van kracht en bij een veranderende situatie dient te allen tijde een ecooloog ingeschakeld te worden.

Deze maatregelen kunnen in de gegeven omstandigheden als afdoende bescherming voor eventueel op het perceel en in de directe omgeving aanwezige ecologische waarden worden beschouwd.

7. Water

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

7.1. Waterkoers 2016-2021

In de Waterkoers 2016-2021 beschrijft het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden de belangrijkste doelen en maatregelen die het waterschap de komende zes jaar wil bereiken en uitvoeren. In het plan staat hoe Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden zorgt voor een duurzaam, schoon en veilig watersysteem. In de Waterkoers zijn onder andere de maatregelen vastgelegd die voortkomen uit onder andere de Kaderrichtlijn Water, het nationale waterplan en het Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021 van de Provincie Utrecht.

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

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

De nieuwe Keur van het waterschap is vastgesteld op 1 mei 2019. De nieuwe Keur is gebaseerd op “ja mits” in plaats van “nee tenzij”, waardoor meer ruimte gegeven kan worden aan nieuwe initiatieven waarbij het uitgangspunt is dat er sprake is van een verantwoordelijk watergebruik. De volgende algemene doelcriteria gelden voor alle activiteiten (op en rond oppervlaktewater, waterkeringen en voor het onttrekken of infiltreren van grondwater):

- Kwaliteit van oppervlaktewater moet in stand blijven en voor ecologie waar mogelijk verbeteren;
- De mogelijkheid voor maatschappelijk medegebruik moet in stand blijven;
- De veiligheid moet gewaarborgd blijven en schade aan waterstaatswerken en eigendommen van derden moet worden voorkomen;
- Taakuitoefening van het waterschap wordt niet belemmerd;
- Initiatiefnemer en/of uitvoerder is verantwoordelijk voor het in dezelfde of verbeterde toestand achterlaten van het werk en werkterrein.

Activiteiten bij oppervlaktewater mogen geen nadelige effecten hebben voor:

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

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

Toetsing

Elke ruimtelijke ontwikkeling kan invloed hebben op water. Niet alleen bouwen nabij of op een waterkering, maar ook een toename van verhard oppervlak. Een ruimtelijke ontwikkeling moet minimaal voldoen aan de belangrijkste minimale voorwaarde: “het standstill beginsel”. Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan. In het kader van het watertoetsproces moeten de gemeente en het waterschap zoeken naar kansen om het watersysteem te verbeteren en duurzaam in te richten. Voor elke toename van verharding van meer dan 500 m² in stedelijk gebied en 1.000 m² in landelijk gebied is een watervergunning nodig.

Het plangebied bevindt zich niet binnen de Waterstaatwerkzone, maar wel binnen de beschermingszone van de primaire waterkering de Lek, zie figuur 11. Op 30 november 2020 en 23 februari 2021 heeft overleg met Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden plaatsgevonden omtrent de beoogde ontwikkeling binnen de beschermingszone.

Met de beoogde ontwikkeling worden geen extra vierkante meters gebouwd dan de gesloopte vierkante meters die teruggebouwd worden.



Figuur 11: Plangebied indicatief in rood aangegeven. (Bron: Legger primaire waterkering, HDSR).

De sloten op en langs de zijden van het perceel betreffen tertiaire watergangen waarvan het onderhoud bij de aangelande ligt.

Voor wat betreft het verhard oppervlak worden geen extra vierkante meters gebouwd dan de gesloopte vierkante meters die teruggebouwd worden. De drempelwaarde van 500 m² voor watercompensatie wordt dus niet overschreden. Er is dan ook geen noodzaak voor compenserende maatregelen.

De nieuwe woningen worden aangesloten op het al bestaande rioleringsstelsel.

8. Milieu

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

8.1. Besluit milieueffectrapportage

In het Besluit milieueffectrapportage (hierna: Besluit m.e.r.) is vastgelegd voor welke activiteiten een milieueffectrapport of m.e.r.-beoordeling vereist is.

Voor de in de bijlage van het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten is het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling verplicht. De drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. zijn enkel relevant bij de vraag of er voor een ontwikkeling ook een zogenaamde aanmeldnotitie dient te worden opgesteld (naar aanleiding waarvan separate besluitvorming aan de orde is of er een milieueffectrapport noodzakelijk is). Worden de drempelwaarden uit onderdeel C van de bijlage overschreden, dan is een milieueffectrapportage noodzakelijk.

Onderhavig project kan in naam worden aangemerkt als een wijziging of uitbreiding van stedelijk gebied als bedoeld in de bijlage van het Besluit m.e.r. onder D categorie 11.2. Het project ligt qua omvang onder de vastgestelde drempelwaarde van 100 hectare of 2.000 woningen. Er is enkel een milieueffectbeoordeling noodzakelijk.

Het bevoegd gezag dient de directe en indirecte milieueffecten en de gezondheidseffecten van een project volledig te beoordelen en af te wegen. Hiertoe moet het bevoegd gezag een analyse uitvoeren door de inhoud van de door de initiatiefnemer verstrekte informatie en de via raadplegingen ontvangen informatie te onderzoeken, alsmede in voorkomend geval de aanvullende informatie in overweging te nemen.

Uitgaande van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak d.d. 18 juli 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:2414) dient bij de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. rekening te worden gehouden met de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Blijkens de considerans van de Richtlijn betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten (hierna ook: de Richtlijn) zijn in het kader van een beoordeling van de milieueffecten van een bepaalde ontwikkeling met name de volgende aspecten relevant:

- Een hoog beschermingsniveau van het milieu en de menselijke gezondheid.
- Efficiënt gebruik van hulpbronnen, waaronder zo veel mogelijk beperking van het grondgebruik en beperking van het ruimtebeslag.
- Duurzame groei in de Unie waartoe de voorziene procedures moeten worden vereenvoudigd en moeten worden geharmoniseerd.
- Bescherming van biodiversiteit en ecosysteemdiensten, waaronder het mariene milieu.
- Het voorkomen en tegengaan van klimaatverandering, waaronder bescherming tegen de gevolgen van klimaatverandering.
- Preventie en beheersing van rampen en voorkomen van kwetsbaarheid bij rampen.

Het bevoegd gezag dient de directe en indirecte milieueffecten van een project volledig te beoordelen en af te wegen. Hiertoe moet het bevoegd gezag een analyse uitvoeren door de inhoud van de door de initiatiefnemer verstrekte informatie en de via raadplegingen ontvangen informatie te onderzoeken, alsmede in voorkomend geval de aanvullende informatie in overweging te nemen.

In de onderhavige situatie is al sprake van een woonbestemming. De beoogde ontwikkeling voorziet in de sloop van enkele vervallen bijgebouwen. Het aantal gesloopte vierkante meters wordt teruggebouwd in de vorm van twee vrijstaande woningen. Verder wordt de bestaande woning opgesplitst in vier eenheden. De bebouwing wordt dus niet uitgebreid. Tevens hebben vier extra woningen een beperkte verkeersaantrekkende werking. Deze ontwikkeling gaat niet gepaard met significante gevolgen voor het milieu en is in de context van de m.e.r. richtlijn dan ook niet te beschouwen als project waarvoor een milieueffectrapportage dient te worden opgesteld. Voor het overige blijkt uit deze bestemmingsplantoelichting dat de bouw niet stuit op beperkingen vanuit een oogpunt van gezondheid en een goed woon- en leefklimaat.

8.2. Bedrijven- en milieuzonering

Voor de inpassing van hindergevoelige functies zoals woningen nabij potentieel hinderlijke functies kan gebruik worden gemaakt van de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (2019). In deze VNG brochure worden gangbare vormen van bedrijvigheid ingedeeld in (milieu)categorieën van bedrijfsactiviteiten, waarbij per activiteit wordt aangegeven met welke indicatieve afstanden rekening dient te worden gehouden voor wat betreft de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De richtlijnen bieden een handvat voor het inpassen van nieuwe milieugevoelige functies nabij bedrijvigheid en andersom, zodanig dat bestaande rechten worden gerespecteerd en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden geboden.

In de directe omgeving van het plangebied zijn diverse woonboerderijen gelegen. Aan de oostzijde van het plangebied is een (intensieve) veehouderij gelegen. Voor dergelijke bedrijven dient een richtafstand aan te worden gehouden voor het aspect geur van 200 meter (milieucategorie 4.1).

Bepalend is hier echter dat op kortere afstand al woningen zijn gesitueerd (Lekdijk West 12A).

Tevens is ter plaatse van het plangebied al een woonbestemming toegekend. De beoogde nieuwe woningen worden binnen de grenzen van deze woonbestemming gerealiseerd. De woonbestemming komt dus niet op een kleinere afstand van de veehouderij te liggen.

Voor het overige is geen sprake van bedrijvigheid in de omgeving met richtafstanden welke relevant zijn voor dit bestemmingsplan.

8.3. Geluid

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met de geluidbelasting. Dit zowel in de context van de normering die is opgenomen in de Wet geluidhinder en de Luchtvaartwet voor wat betreft wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï, industrielawaaï en vliegtuiglawaai op geluidgevoelige bestemmingen als in de context van de Wet ruimtelijke ordening vanuit oogpunt van goede ruimtelijke ordening. In dat kader dient tevens de cumulatie van geluid uit verschillende bronnen te worden beoordeeld alsook geluid uit andere bron, zoals scheepvaartverkeerslawaaï.

De beoogde woningen in het plangebied zijn geluidgevoelige objecten. Van belang is dat op deze locatie geen rekening behoeft te worden gehouden met railverkeerslawaaï, scheepvaartlawaaï of luchtverkeerslawaaï.

8.3.1. Wegverkeerslawaaï

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

Op de Lekdijk West geldt ter plaatse van het plangebied een snelheidslimiet van 60 km/uur. De weg wordt voornamelijk gebruikt als ontsluitingsweg voor de aangelegen woningen en om toegang te krijgen tot de agrarische percelen. Ook de Zijdegeweg-Zuid is een 60 km/uur weg.

Een geluidsonderzoek is noodzakelijk omdat het bouwplan gelegen is binnen de geluidzone van de Zijdegeweg Zuid en de Lekdijk West. Als gevolg hiervan dient er een toetsing plaats te vinden aan de eisen uit de Wet geluidhinder.

In november 2020 heeft een geluidsonderzoek⁵ wegverkeerslawaaï plaatsgevonden (bijlage 4).

Het bouwplan ligt buiten de zone van de M.A. Reinaldaweg (N210). Desondanks is deze weg toch meegenomen in het onderzoek.

De voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB. Deze waarde wordt nergens overschreden. Het is dan ook niet nodig om hogere waarden vast te laten leggen.

Gelet hierop wordt ervan uitgegaan dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd in de nieuw te bouwen woningen.

8.3.2. Industrielawaai

Eén van de hinderaspecten die kan worden veroorzaakt door bedrijvigheid is Industrielawaai. Situaties waarbij geluidgevoelige functies en bedrijvigheid in de directe omgeving samenkomen, moeten worden beoordeeld. De nieuw te bouwen woningen betreffen een geluidgevoelig object, ten aanzien waarvan de geluidbelasting vanwege bedrijvigheid in de omgeving dient te worden beoordeeld.

Uitgaande van de aanwezige bedrijven in de omgeving als beschreven in paragraaf 8.1 kan geconcludeerd worden dat de afstand tot deze bedrijven voldoende is om geen (onevenredige) geluidhinder te ondervinden van de bedrijfsactiviteiten. Dit vanwege de afstand van de bedrijven tot de woning en richtafstanden als opgenomen in de VNG-brochure. De normafstand voor het aspect geluid voor melkveehouderijen is 50 meter. De stallen van Lekdijk West 12B (dichtstbijzijnde bedrijvigheid) bevinden zich op 83 meter (gemeten vanaf bouwvlak) afstand van de woonbestemming binnen het plangebied.

⁵ Amitec, Akoestisch onderzoek (wegverkeerslawaaï), 10 november 2020. Bijlage 4.

Geconcludeerd kan worden dat voor wat betreft industrielawaai, op onderhavige locatie een acceptabel woon- en leefklimaat aanwezig is en dat de mogelijkheden van omliggende bedrijvigheid door onderhavige ontwikkeling niet zal worden aangetast.

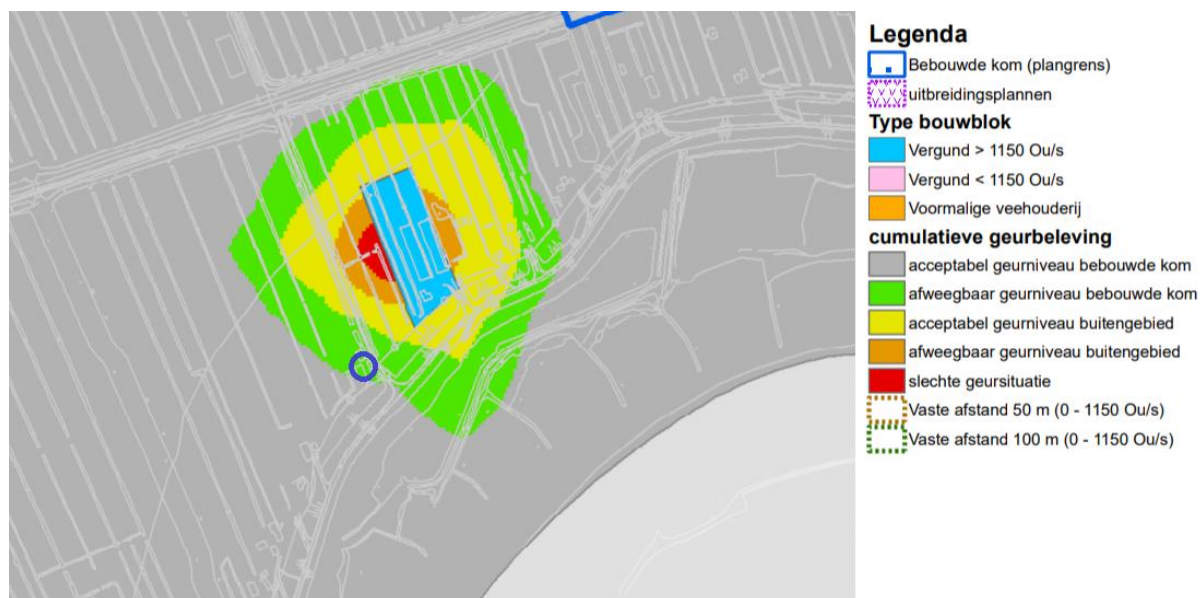
8.4. Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij vormt het toetsingskader voor de omgevingsvergunning milieu voor het aspect geurhinder met betrekking tot veehouderijen. Middels minimumafstanden en maximale waarden wordt gewaarborgd dat (geur)gevoelige objecten beschermd worden tegen onevenredige geurhinder.

In de Wet geurhinder en veehouderij zijn de relevante eisen voor het voorkomen van geurhinder uit dierenverblijven bij geurgevoelige objecten opgenomen. Enerzijds zijn dit normen voor geurbelasting en afstandseisen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn vastgesteld in de Regeling geurhinder en veehouderij (hierna: Rgv). Anderzijds gaat het om afstandseisen voor dieren waarvoor geen geuremissiefactoren zijn vastgesteld.

De wet biedt gemeenten de mogelijkheid een eigen geurbeleid op te stellen.

De gemeente Lopik heeft hier gebruik van gemaakt en in 2008 de Geurgebiedsvisie gemeente Lopik opgesteld⁶ waarin alle aanwezige veehouderijen zijn opgenomen. De gemeente Lopik heeft middels een onderzoek naar daadwerkelijke geurbelasting kleinere minimale afstanden vast kunnen stellen. Buiten de bebouwde kom dient de afstand tussen het bouwvlak van het bedrijf en het geurgevoelig object minimaal 25 meter te bedragen. Binnen de bebouwde kom is dit 50 meter. In het geurbeleid is verder bepaald dat dit alleen geldt voor meldingsplichtige agrarische bedrijven (type B inrichtingen, vallend onder het Activiteitenbesluit milieubeheer) en niet voor vergunningplichtige agrarische bedrijven (type C inrichtingen).



Figuur 12: Uitsnede Geurgebiedsvisie Lopik (bron: gemeente Lopik).

⁶ Gebiedsvisie geurhinder: geurbeleid rond veehouderijbedrijven in de gemeente Lopik, november 2008.

Toetsing

De woningen in het plangebied betreffen geurgevoelige objecten.

Op het bedrijf aan de Lekdijk West 12B worden diergroepen met en zonder emissiefactoren gehouden. Het perceel Lekdijk West 13 ligt buiten de bebouwde kom. Hieruit volgt dat de volgende eisen relevant zijn:

- a. Een geurbelasting op de gevel van de woning van maximaal 8 OUE/m³ lucht uit de dierenverblijven voor vleeskuikens, schapen en vleesvarkens;
- b. Een afstandseis van minimaal 25 meter tussen het emissiepunt van het dierenverblijf voor paarden en de gevel van de woning;
- c. Een afstandseis van ten minste 25 meter tussen de gevel van een dierenverblijf en de gevel van een woning.

Deze eisen gelden zowel voor de bestaande woning als de nieuw te realiseren woningen op dit perceel. Aangezien de kortst gemeten afstand tussen de rand van het bouwvlak van Lekdijk West 12B en de rand van het perceel Lekdijk West 13, 83 meter bedraagt wordt aan de onder b en c genoemde afstandseisen voldaan.

De RUD Utrecht heeft in het voortraject beoordeeld dat de woningen binnen de normen voor geurbelasting realiseerbaar moeten zijn. Op de gevel van de bestaande woning Lekdijk West 13 geldt een geurbelasting van 4,9 OUE. Dit is ruim binnen de wettelijke norm van 8,0 OUE.

Deze bestaande woning wordt opgesplitst in vier wooneenheden. Dit heeft echter geen gevolgen voor de geurbelasting op de gevel.

Eén van de twee te realiseren vrijstaande woningen wordt circa 10 meter dichter op de veehouderij geplaatst dan de al bestaande woning Lekdijk West 13. De andere vrijstaande woning wordt op grotere afstand geplaatst dan de al bestaande woning. Gezien de geurbelasting op de bestaande woning, kan ervan uit worden gegaan dat ruim onder de wettelijke norm van 8,0 OUE gebleven wordt.

Het beoogde plan is door de RUD Utrecht nogmaals getoetst toen de positie van de nieuwe bouwvlakken meer bekend was. Ook uit deze toetsing is gebleken dat de geurbelasting ruim onder de gestelde normen blijft.

Voor het aspect geur kan zodoende een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gerealiseerd ter plaatse van de nieuw te realiseren woningen.

8.5. Bodem

Verontreiniging in de bodem vormt een aspect dat moet worden beoordeeld in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Dit om zeker te stellen dat eventuele verontreinigingen in de bodem zich gelet op de geldende regelgeving en het staande beleid zich niet verzetten tegen het beoogde gebruik.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden bepaald of de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik, en dus voor een woonbestemming. Ondanks dat al een woonbestemming geldt ter plaatse van de beoogde woningen, is de bodemkwaliteit niet bekend. Op het perceel is daarom een bodemonderzoek uitgevoerd⁷.

⁷ Terra milieu, Verkennend bodemonderzoek, 28 januari 2021. Bijlage 5.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek en de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat in de grond verhogingen van cadmium, kwik, nikkel, lood, zink en PAK ten opzichte van de achtergrondwaarde worden aangetroffen. In het grondwater worden verhogingen van koper, kwik en molybdeen ten opzichte van de streefwaarde aangetroffen.

De hypothese 'verdachte locatie' wordt middels deze resultaten bevestigd. De resultaten van het bodemonderzoek geven echter geen aanleiding om een nieuw onderzoek met een gewijzigde onderzoeksstrategie uit te voeren.

Verhogingen ten opzichte van de achtergrondwaarde, respectievelijk de streefwaarde worden vaker aangetroffen tijdens bodemonderzoeken en geven geen bezwaar voor het geplande gebruik van de locatie.

Op basis van de analyseresultaten en zintuiglijke waarnemingen kan worden geconcludeerd dat in de bodem en het puin ter plaatse van de inrit geen asbest wordt aangetroffen.

Op basis van dit bodemonderzoek zijn er geen belemmeringen met betrekking tot huidige en/of toekomstige situatie. Indien van de locatie grond of puin ontgraven en afgevoerd dient te worden moet rekening worden gehouden met de daarvoor geldende Regeling Bodemkwaliteit. De afvoer kan verhoogde kosten met zich meebrengen.

Gelet hierop is de bodem ter plaatse geschikt voor de beoogde woonfunctie. De kwaliteit van de bodem verzet zich niet tegen het gebruik van de gronden voor woondoeleinden.

8.6. 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. Het onderhavige plan is zodanig kleinschalig dat hierop het Besluit niet in betekenende mate bijdragen van toepassing is.

De extra verkeersbewegingen behorende bij de toe te voegen woningen zijn dusdanig beperkt dat dit geen invloed heeft op de luchtkwaliteit.

Gelet op de bekende achtergrondwaarden is op dit punt hoe dan ook geen sprake van een locatie waar sprake is van een (dreigende) overschrijding van de luchtkwaliteitseisen. Als gevolg van dit plan zijn ruimtelijk significante effecten voor de lokale luchtkwaliteit dan ook uitgesloten.

8.7. Externe veiligheid

8.7.1. Algemeen

Doel van het externe veiligheidsbeleid is om de kans op overlijden van mensen in de omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen vrijkomen, binnen aanvaardbare grenzen te houden. Deze risicobenadering kent een tweetal begrippen om het risiconiveau weer te geven, het plaatsgebonden risico en 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, ervan uitgaande dat die persoon onbeschermd en permanent op die plaats aanwezig is. Anders gezegd, het plaatsgebonden risico is een rekenkundig begrip. Het plaatsgebonden risico kan worden weergegeven door een lijn op een kaart die de punten met een gelijk risico met elkaar verbindt (zogenoeten risicocontour). Dergelijke contouren zijn van belang bij de beoordeling of een risicovolle activiteit of een risicovolle bestemming op een bepaalde plaats kan worden toegelaten. Voor het plaatsgebonden risico is door de rijksoverheid voor nieuwe situaties een grenswaarde vastgesteld van 10^{-6} per jaar.

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

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

8.7.2. Risicobronnen, kabels en leidingen en transportroutes

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



Figuur 11: Plangebied indicatief weergegeven met blauwe pijl. (Bron: risicokaart.nl 2019).

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen.

Daarnaast vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de N210. De weg heeft geen PR 10^{-6} risicocontour. Het invloedsgebied wordt bepaald door de stofcategorie met de grootste 1%-letaliteitsafstand. In voorliggend geval is dat de stofcategorie GF3 met een afstand van 355 meter.

Het plangebied is op 370 meter van de as van de N210 gelegen en dus buiten het invloedsgebied.

Het onderhavige plangebied is gelegen in de nabijheid van rivier de Lek. De Lek wordt in het rapport Basisnet Water aangeduid als zwarte vaarweg. Voor de rode, zwarte en groene vaarwegen zijn gebruiksruimtes voor het vervoer (veiligheidsbuffer) gedefinieerd. Deze gebruiksruimten worden uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (PR) 10-6 per jaar contour op de vaarweg en het groepsrisico.

In tegenstelling tot het Basisnet Weg en Basisnet Spoor is in het Basisnet Water geen risicoplafond ingevoerd voor het plaatsgebonden en het groepsrisico. Voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn voor de rode en zwarte vaarwegen beperkingen opgelegd.

Zo dient er rekening te worden gehouden met de effecten van een ongeluk met zeer brandbare vloeistoffen. Langs enkele vaarwegen zijn eveneens de zogenaamde Plasbrand Aandacht Gebieden (PAG's) vastgesteld.

Voor belangrijke binnenvaarwegen (zwart) geldt:

- Geen nieuwe bestemmingen binnen de waterlijn;
- Plasbrand Aandacht Gebied (PAG) 25 meter vanaf de waterlijn en in de uiterwaarden. Bouwen binnen een PAG is mogelijk in afweging met de gemeente;
- Verantwoordingsplicht van het groepsrisico. Berekening nodig indien bevolkingsdichtheid > 1500 personen/ha dubbelzijdig of 2250 personen/ha enkelzijdig.

Voor het onderhavige plangebied geldt dat de afstand tussen de waterlijn en het plangebied meer dan 25 meter bedraagt. Daarnaast blijft de bevolkingsdichtheid in de kern Lopik al ruim onder de 1500 per hectare, waardoor een verantwoordingsplicht van het groepsrisico niet aan de orde is.

Conclusie

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

8.8. Algehele conclusie milieu

Ten aanzien van milieu, zoals in dit hoofdstuk behandeld, zijn er op het gebied van geluid, geurhinder, bodemkwaliteit, luchtkwaliteit en externe veiligheid geen aspecten die onderhavig plan in de weg staan.

9. Juridische planbeschrijving

Dit bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, de planregels en een verbeelding. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen.

Inleidende regels

In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de planregels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de planregels te waarborgen. Ook is de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de planregels (artikel 2) bepaald.

Bestemmingsregels

In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Het betreft regels voor het toegestane gebruik en bouwregels. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen, achter de bestemmingsregels.

Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbelregel en algemene bouw-, gebruiks-, afwijkings- en wijzigingsregels.

Overgangs- en slotregels

In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk overgangsregels en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

Specifieke regeling in dit bestemmingsplan

Het idee is dat er geen situatie mag ontstaan van verschillende woningen met verschillende erven. Maar dat de uitstraling van één erf behouden blijft. Hierdoor zijn, met uitzondering van de bestaande, erfafscheidingen niet toegestaan.

Tevens zijn de bijgebouwen voorzien van een aanduiding 'bijgebouw'. Deze bijgebouwen zijn van belang voor de karakteristieke uitstraling van het plan. Tevens hebben deze bijgebouwen een belangrijke functie als gemeenschappelijke ruimten.

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

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.

10.3. Procedure

10.3.1. Inspraak en overleg

Het voorontwerp van dit bestemmingsplan wordt 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode krijgt eenieder de gelegenheid een inspraakreactie op het plan in te dienen.

In deze periode wordt het plan ook gedeeld met de wettelijke overlegpartners waarbij zij de gelegenheid krijgen een overlegreactie in te dienen op het plan.

10.3.2. Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan wordt 6 weken ter visie gelegd. In deze periode krijgt eenieder de gelegenheid een zienswijze op het plan in te dienen.

Bijlagen

Bijlage 1 – Visie boeren woonerf Vijfhoeven

Bijlage 2 – Stikstofonderzoek

Bijlage 3 – Quicksan Flora en Fauna

Bijlage 4 – Geluidonderzoek

Bijlage 5 – Bodemonderzoek