

Gemeente Lopik

Lopikerweg Oost 68b te Lopik

INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding	3
1.1. Aanleiding	3
1.2 Ligging plangebied	3
1.3 Geldend bestemmingsplan	3
1.4 Leeswijzer	4
2. Het initiatief	5
2.1 Huidige situatie	5
2.2 Toekomstige situatie	5
3 Beleidsmatige onderbouwing	7
3.1 Rijksbeleid	7
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	7
3.1.2 Barro	7
3.2 Provinciaal beleid	7
3.2.1 Provinciale Structuurvisie 2013 - 2028	7
3.2.2 Provinciale ruimtelijke verordening 2013	9
3.3 Gemeentelijk beleid	10
3.3.1 Toekomstvisie	10
3.3.2. Bestemmingsplan "Landelijk gebied"	10
3.3.3. Bestemmingsplan en ruimtelijke kwaliteit	10
3.3.4 Beleidsnotitie LopikMEerwaard	11
4 Beeldkwaliteit	12
4.1. "Linten in de leegte"	12
4.2 "Nota ruimtelijke kwaliteit gemeente Lopik"	12
4.3 "Landschapsontwikkelingsplan (LOP)"	12
4.4 Ruimtelijke inpasbaarheid	13
4.4.1 Toepassing LopikMEerwaard m.b.t bijgebouwen achter de woning	13
4.4.2 Verdere ruimtelijke afweging	15
5 Omgevingsaspecten	16
5.1 Milieu	16
5.1.1 Bodem	16
5.1.2 Lucht	16
5.1.3 Geluid	16
5.1.4 Externe veiligheid	16
5.2 Water	18
5.3 Ecologie	20
5.4 Archeologie	20
5.5 Economische uitvoerbaarheid	20
5.5.1. Beoordeling plan	21
6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22
6.1 Overleg	22
6.2 Zienswijzen	22
6.3 Conclusie	22

1 Inleiding

1.1. Aanleiding

Op 10 oktober 2010 heeft de gemeente Lopik een verzoek om handhaving ontvangen met betrekking tot het perceel Lopikerweg Oost 68b te Lopik, kadastraal bekend als gemeente Lopik, sectie f nummers 482 en 484. Het handhavingsverzoek was gericht op onder andere de nieuwbouw danwel/renovatie van een bestaande schuur via een bouwvergunning uit 2000, de aanleg van een paardenbak en de nieuwbouw van een schuur achter de woning op het perceel Lopikerweg Oost 68b.

De Commissie Bezwaarschriften van de gemeente Lopik heeft op 11 april 2011 het besluit genomen het handhavingsverzoek deels ontvankelijk en gegrond te verklaren. Daarbij stelt de Commissie zich op het standpunt dat de bestaande paardenstal/berging in afwijking van de verleende vergunning is herbouwd en de vergunning van de paardenbak en het bijgebouw achter de woning ontbreken.

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft tot doel om deze afwijking van het vigerende bestemmingsplan "Landelijk Gebied" alsnog te herstellen. Het bestemmingsplan als zodanig blijft echter van kracht.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het bebouwingslint van het Lopikerweg Oost ten oosten van de kern Lopik en staat kadastraal bekend als gemeente Lopik, sectie F, nummers 482 en 484. Het perceel is gelegen in de nabijheid van de kruising met de provinciale weg de M.A. Reinaldaweg. De bebouwing langs de Lopikerweg Oost vormt een bebouwingslint van (niet)agrarische bedrijven, agrarisch verwante bedrijven en burgerwoningen. Ter plaatse van het plangebied, ter hoogte van de kruising, is sprake van een duidelijke verdichting van het lint. De M.A. Reinaldaweg vormt de verbindingroute met Benschop en Lopik en wordt voornamelijk gebruikt door doorgaand verkeer. De Lopikerweg Oost is voornamelijk bedoeld voor bestemmingsverkeer voor de aangelegene percelen en de kernen Uitweg en Lopikerkapel.



Globale ligging plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor de gronden in het plangebied geldt het bestemmingsplan "Landelijk gebied", vastgesteld op 12 juni 2007 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten (GS) van Utrecht op 12 februari 2008. Bij besluit van 24 juni 2009 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan over de tegen het goedkeuringsbesluit van GS ingediende beroepen. Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State zijn vervolgens een bestemmingsplan "1e herziening Landelijk gebied" en "2e herziening Landelijk gebied" opgesteld. Binnen het bestemmingsplan "Landelijk gebied" hebben de gronden de bestemming "woondoeleinden". Binnen de woonbestemming kan conform artikel 3 van het bestemmingsplan voorzien worden in één woning met bijgebouwen tot een oppervlakte van 50m². Conform artikel 26 van het bestemmingsplan "2e herziening Landelijk gebied" kan ter plaatse van bouwvlakken met de bestemming "woondoeleinden" vrijstelling verleend worden voor de nevenfunctie paardenstalling/-houderij. Dit kan volgens artikel 1.51 van het bestemmingsplan ook ten behoeve van eigen gebruik.

Ook de paardenbak aansluitend aan de huidige paardenstal is gelegen binnen de woonbestemming. Conform artikel 1.52 van het bestemmingsplan "Landelijk gebied" wordt onder een paardenbak verstaan: *"een door middel van een afscheiding afgezonderd stuk grond kennelijk ingericht voor het africhten en/of trainen van paarden danwel het uitoefenen van de paardensport met een oppervlak van maximaal 800m²".* De paardenbak op het perceel Lopikerweg Oost 68b voldoet aan deze definitie. Conform artikel 28 van hetzelfde bestemmingsplan is er geen vergunning vereist voor de activiteit aanleggen mits de activiteit plaats vindt binnen het bouwvlak.



Uitsnede bestemmingsplankaart "Landelijk gebied"

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante nationale -, provinciale -, en gemeentelijke beleid en de relevante wetgeving opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de ruimtelijke uitstraling van het perceel. In hoofdstuk 5 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. Tot slot bevat hoofdstuk 6 de procedure waarbij de uitkomsten van de inspraak en overlegmomenten zijn opgenomen.

2. Het initiatief

2.1 Huidige situatie

Rondom het kruispunt van de Lopikerweg Oost en de provinciale weg, de M.A. Reinaldaweg, heeft zich een concentratie van bebouwing ontwikkeld. In tegenstelling tot andere delen van het landelijk gebied van Lopik is hier sprake van een redelijk hoge bebouwingsdichtheid. Opvallend is ook de mate van functiemenging in de directe omgeving van het plangebied. Naast de oorspronkelijk agrarische bedrijfsactiviteiten zijn er in de directe omgeving veel niet-agrarische bedrijfsactiviteiten en woonpercelen aanwezig. De Lopikerweg Oost wordt gezien als een verbindingsweg richting de kernen Uitweg en Lopikerkapel. Aan de overzijde van de Wetering ligt de Graafdijs. Deze weg wordt vooral gezien als een ontsluiting voor aanliggende percelen. Doorgaand verkeer zal voornamelijk gebruik maken van de Lopikerweg Oost.

Binnen het plangebied, oftewel het perceel Lopikerweg Oost 68b en de direct omliggende percelen, komt deze bebouwingsdichtheid ook terug. De oppervlakte van de gebouwen, zowel de woningen als de bijgebouwen, verwijzen naar de voormalige agrarische functie van de percelen. Het huidige bebouwingsbeeld is de afgelopen periode grotendeels in stand gebleven. Op de onderstaande afbeeldingen is te zien dat de hoofdopzet van de bebouwing sinds 1996 grotendeels aanwezig is. Sindsdien is de bebouwingsdichtheid verder toegenomen als gevolg van bouwwerkzaamheden op de percelen Lopikerweg Oost 68, 68a en 68b.



Luchtfoto's van respectievelijk 1996, 2001, 2007 en 2013

2.2 Toekomstige situatie

Ter plaatse van de Lopikerweg Oost 68b en de directe omliggende omgeving zal als gevolg van de voorliggende aanvragen omgevingsvergunning, de ruimtelijke uitstraling slechts beperkt veranderen. De aanvragen hebben dan ook vooral betrekking op het formaliseren van de bestaande situatie. Het perceel zal net zoals in de huidige situatie hoofdzakelijk voor wonen gebruikt worden. De bijgebouwen worden gebruikt ten dienste van de woonfunctie met bijbehorende nevenfunctie in de vorm van een paardenstalling/-houderij.



Paardenstal in 2000

De gemeente Lopik heeft op 22 november 2000 een bouwvergunning verleend tot het verbouwen van de huidige paardenstal/berging, toen nog gelegen op gronden met een "Agrarische" bestemming in het bestemmingsplan "Buitengebied". Rond 1996 heeft de initiatiefnemer de woning op het perceel Lopikeweg Oost 68 met één schuur en de voormalige hooiberg verkocht. De initiatiefnemer is op dat moment verhuisd naar de woning op het perceel Lopikeweg Oost 68b en bleef de overige voormalige agrarische bedrijfsgebouwen in gebruik houden. Vanwege de omvang van de schuren en de slechte staat van onderhoud heeft de initiatiefnemer toen besloten de paardenstal/berging op te knappen en overige bebouwing te slopen. De verleende bouwvergunning uit 2000 heeft betrekking op het verbouwen van de paardenstal/berging door enkele vereiste constructieve wijzigingen en enkele gevelwijzigingen. Tijdens de bouw zijn enkele gevels onherstelbaar beschadigd geraakt en vervangen. Dit past niet binnen de reikwijdte van de verleende vergunning. De voorliggende omgevingsvergunning, s14.00343, ziet alsnog toe op de formalisering van de overige gevelwijzigingen en daarmee de volledige verbouwing van de paardenstal/berging.



Huidige gevelindeling paardenstal/berging

In de periode tussen 2001 en 2007 heeft eigenaar het bijgebouw direct achter de woning op het perceel Lopikeweg Oost 68b deels vervangen. Hiervoor is destijds, behalve een principeverzoek, geen bouwvergunning voor aangevraagd. Via aanvraag omgevingsvergunning s14.00035 wordt dit nu alsnog gedaan.

De paardenbak is al voor 1996 op het perceel aanwezig en is nog een verwijzing naar de agrarische functie van de gronden. Na 1996 zijn enkele aan de paardenstal/berging aangebouwde bijgebouwen gesloopt. Ter plaatse is de paardenbak uitgebreid. De paardenbak is gelegen binnen de woonbestemming en voldoet aan de maximale maatvoering die volgens het geldende bestemmingsplan is vastgesteld.

3 Beleismatige onderbouwing

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'ladder' voor duurzame verstedelijking op (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk. De SVIR is verder niet specifiek van toepassing op het voorliggende plan. Aangezien in het plangebied slechts sprake is van functieverandering binnen de bestaande bebouwing hoeft de ladder voor duurzame verstedelijking niet doorlopen te worden.

3.1.2 Barro

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 13 nationale belangen opgenomen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Aangezien in het voorliggende plan slechts sprake is van bouw mogelijkheden op een woonperceel binnen het bestaande bebouwingslint zijn er geen nationale belangen in het geding.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Structuurvisie 2013 - 2028

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) is opgesteld om te zorgen voor een blijvend aantrekkelijke provincie. Via haar ruimtelijk beleid draagt de provincie bij aan een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving, waarin het ook in de toekomst plezierig wonen, werken en recreëren is. De PRS geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Utrecht. Hierin staat welke doelstellingen de provincie van provinciaal belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe dit beleid uitgevoerd wordt. Deels loopt deze uitvoering via de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) die tegelijk met de PRS is vastgesteld. De PRS is een structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op grond van de Wro heeft de PRS alleen een zelfbindende werking. Het is bindend voor de provincie, niet voor andere partijen. De PRV zorgt voor doorwerking van het beleid en is bindend voor de gemeenten.

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

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

In het ruimtelijke beleid van de provincie Utrecht heeft ruimtelijke kwaliteit een centrale plek. Volgens de provincie Utrecht heeft ruimtelijke kwaliteit betrekking op zowel het behoud van het bestaande als het creëren van nieuwe kwaliteit. De afweging of een ruimtelijke ontwikkeling een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit legt de provincie Utrecht bij de gemeenten. De provincie Utrecht heeft in haar beleid wel geprobeerd aan te geven wat het voor haar om gaat bij ruimtelijke kwaliteit. Zij vinden bij ruimtelijke kwaliteit de volgende thema's belangrijk:

- behouden van bestaande kwaliteiten en het versterken ervan;
- samenhang en continuïteit herstellen, ontbrekende schakels toevoegen, versnipperde onderdelen samenvoegen;
- diversiteit vergroten;
- robuustheid vergroten;
- beleefbaar en toegankelijk maken.

Het Groene Hart ontleent zijn waarden en bestaansrecht mede aan het contrast met en belang voor de grote stedelijke agglomeraties er om heen. Economische dynamiek, infrastructuur, de interactie met het stedelijk gebied en de voor de bewoners van de grote steden zo belangrijke recreatie-gebieden betekenen dat niet alleen rust, maar ook reuring van nature bij delen van het Groene Hart hoort. Het Utrechtse deel van het Groene Hart kent vaak eeuwenoude overgangen tussen landschappen. Bij ontwikkelingen in het landschap van het Groene Hart staat het versterken van de diversiteit op het schaalniveau van de verschillende typen landschap centraal. Daarbij dienen de kernkwaliteiten gerespecteerd en benut te worden om de contrasten tussen de verschillende typen landschap te behouden én te versterken. Enkel en alleen het accent leggen op rust en stilte doet geen recht aan het Groene Hart. Het waarborgen van rust vraagt ook het bieden van ruimte voor vormen van dynamiek. Daarbij ligt de focus op het vergroten van de contrasten in rust en dynamiek tussen de agrarische landschappen van de velden en de dynamische landschappen van de oude stroomruggen.

De kernkwaliteiten zijn benoemd in de “Voorloper Groene Hart”. De kernkwaliteiten hebben in de verschillende deelgebieden van het Groene Hart verschillende accenten. Een uitgebreide beschrijving en handvatten voor het omgaan met de kernkwaliteiten is opgenomen in de “Kwaliteitsgids voor de Utrechtse Landschappen”. Het Utrechtse deel van het Groene Hart heeft een divers landschap. Rust en open weidegebieden vormen haar essentie. Maar het Groene Hart biedt meer dan dat. Van oudsher kent het ook zones waar dynamiek de overhand heeft. Hier hebben oude economische dragers en transportassen - vooral rivieren en hun oevers - vaak moderne opvolgers gekregen, in de vorm van (rijks-)wegen, spoorlijnen en kanalen. Deze hebben op hun beurt weer nieuwe impulsen gegeven aan wonen en werken. Enkel en alleen het accent leggen op rust en stilte doet geen recht aan het Groene Hart. Het waarborgen van rust vraagt ook het bieden van ruimte voor vormen van dynamiek.

Uit de PRS blijkt dat bij ontwikkelingen in het landschap van het Groene Hart het versterken van de diversiteit op het schaalniveau van de verschillende typen landschap centraal staat. Daarbij dienen de kernkwaliteiten gerespecteerd en benut te worden. Dat betekent echter niet dat op perceelsniveau geen ontwikkelingen zijn toegestaan. In paragraaf 6.3.3. van de PRS wordt verwezen naar de Kwaliteitsgids. In de kwaliteitsgids “Utrechtse Landschappen – Groene Hart” worden de kernkwaliteiten van het Utrechtse landschap concreet gemaakt. In de Kwaliteitsgids wordt benadrukt *“dat een landschap een levend geheel is, dat door de jaren heen geleidelijk verandert. Zonder die veranderingen wordt het landschap een museumstuk. Het is absoluut niet de bedoeling dat de Nationale en andere landschappen “op slot” gaan. Sterker nog om het landschap vitaal te houden zijn nieuwe ontwikkelingen juist vaak nodig en ze geven kansen om de kernkwaliteiten te verstevigen.” Het doel van de Kwaliteitsgids is tevens om aan de hand van uitwerkingsprincipes, inspiratie en houvast te bieden voor het omgaan met ontwikkelingen zodat de kernkwaliteiten voor de toekomst zijn zeker gesteld en zelfs betere beleefbaar worden. De uitwerkingsprincipes van de Kwaliteitsgids komen overeen met de uitwerkingsprincipes uit “Linten in de leegte” en de “Nota ruimtelijke kwaliteit gemeente Lopik”.*

Het plangebied aan de Lopikerweg Oost 68b is gelegen buiten de rode contour van de kern Lopik. Het perceel is op relatief korte afstand gelegen van de rode contour van de kern Lopik. Gebieden aangrenzend aan de rode contour worden in het provinciaal ruimtelijk beleid aangemerkt als “kernrandzone”. Met de aanwezigheid van stedelijk gelieerde functies en stedelijk uitloopegebied levert de kernrandzone als deel van het landelijk gebied een belangrijke bijdrage in de kwaliteit van het stedelijk leefmilieu van de kern. Voor het borgen en verbeteren van de kwaliteit van de kernrandzone en voor het ondersteunen van het functioneren ervan richt de provincie Utrecht haar beleid op het in de kernrandzone mogelijk maken van nieuwe stedelijk gelieerde functies. Indien dit bijdraagt aan versterking van de ruimtelijke kwaliteit, kunnen in de kernrandzone stedelijke functies worden toegestaan, mits deze kleinschalig en passend zijn. Voor de landschappelijke aansluiting en inpassing vormt de Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen een belangrijk hulpmiddel.

Deze kwaliteitsverbetering kan ook betrekking hebben op de bebouwingsrand van een kern. In de nabijheid van de rode contour kunnen incidentele, passende bouwinitiatieven worden toegestaan. Deze regels kunnen ook worden toegepast om desgewenst een functie uit de kern of het verderop gelegen landelijk gebied naar de kernrandzone te verplaatsen. De borging van ruimtelijke kwaliteit is een belangrijke voorwaarde voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Op veel plaatsen in het landelijk gebied is sprake van bebouwingsconcentraties met stedelijke functies die geen rode contour hebben gekregen. De provincie Utrecht biedt hier ruimte voor verdichting van de concentraties, mits de omgevingskwaliteit, met name de landschappelijke karakteristiek, voldoende is geborgd. Bij bebouwingsconcentraties kan zowel gedacht worden aan buurtschappen van minder dan vijf hectare, als aan dichter bebouwde delen van bebouwingslinten en ontginningsassen. Plaatselijk acht de provincie Utrecht verdichting mogelijk, zowel door extra bebouwing als door extra functies, als dit bijdraagt aan ruimtelijke kwaliteit. Daarbij denkt de provincie Utrecht aan de sanering van ongewenste situaties of aan herstel van het landschap.

3.2.2 Provinciale ruimtelijke verordening 2013

De Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) inclusief de eerste en tweede partiële herziening bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. In de PRV staan geen regels die direct doorwerken naar de burgers. In de PRV zijn alleen de algemene regels opgenomen, die noodzakelijk zijn voor het waarborgen van de provinciale belangen. De PRV geeft soms harde ruimtelijke grenzen aan. Soms wordt volstaan met de verplichting om een ruimtelijke keuze voor een bepaald beleidsaspect goed te onderbouwen. Daarnaast bevat de PRV ook regels die voortvloeien uit het Barro.

Artikel 4.4 van de PRV geeft aan dat verstedelijking van bebouwingslinten is toegestaan mits:

- a. verstedelijking resulteert in verhoging van de ruimtelijke kwaliteit;
- b. bebouwing niet plaats vindt buiten de bestaande bebouwingsenclaves of bebouwingslinten;
- c. belangen van bestaande omringende functies worden niet onevenredig aangetast.

Volgens de PRV bestaan voor kwaliteitsverhoging verschillende mogelijkheden. Binnen bestaande bouw kavels kan worden gedacht aan herstel van waardevolle bebouwing, afbraak van storende bebouwing, sanering van storende functies in samenhang met vestiging van gewenste functies. Op naastgelegen onbebouwde kavels kan worden gedacht aan herstel van waterlopen en landschapsstructuren, herstel van doorzichten en dergelijke. De grootte en verschijningsvorm van de nieuwbouw moet passen binnen het omringende landschap en de bestaande bebouwing. Cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig aangetast worden en de inhoud van de woning moet aansluiten bij de omliggende bebouwing.

In de PRV wordt in artikel 4.8 ingegaan op de ontwikkelingsmogelijkheden binnen kernrandzones. In de toelichting op dit artikel wordt aangegeven dat de omvang en de begrenzing van een kernrandzone per kern verschilt. Het is aan gemeenten om deze nader te bepalen en daarvoor in ruimtelijke plannen gericht beleid op te nemen. Ontwikkelingen zijn onder voorwaarden mogelijk: landschappelijke inpassing, redelijke verhouding tussen toe te voegen rood en doel en geen belemmering van de omliggende agrarische bedrijven in hun bedrijfsvoering. Hoewel het voorliggende plan niet genoemd wordt als een van de kleinschalige stedelijke functies (waarvoor in de PRV overigens geen begripsbepaling is opgenomen) komt het voorliggende plan wel ten goede aan de hiervoor genoemde voorwaarden.

Een landschap is geen statisch plaatje: landschap is altijd in ontwikkeling en dynamiek hoort daarin. In het werken met landschapskwaliteit wordt uitgegaan van een samenspel tussen beeld (wat zie je), functies (wat gebeurt er) en robuuste structuren (samenhang, relaties). Voor elke ontwikkeling in het landelijk gebied moet aansluiting gevonden worden bij de kernkwaliteiten. Als er sprake is van een zeer open gebied, bevat een ruimtelijk plan bepalingen om die openheid te behouden. In de bij de PRV opgenomen "Bijlage Kernkwaliteiten landschappen" is per landschap beschreven welke kernkwaliteiten beschermd en versterkt moeten worden. Het voorliggende plan is niet in strijd met kernkwaliteiten van Het Groene Hart waar naar is verwezen in artikel 4.8 van de PRV.

Daarnaast voldoet de ontwikkeling op het perceel Lopikerweg Oost 68b ook aan de voorwaarden van artikel 4.4 van de PRV. Het plan resulteert in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en sluit aan bij de karakteristieke bebouwing van het bebouwingslint aansluitend aan de kern Lopik. Op het perceel kan gezorgd worden voor een goede landschappelijke inpassing. In het volgende hoofdstuk zal aangetoond worden dat het plan de belangen van bestaande omringende functies niet zal aantasten.

De reeds ingezette ontwikkeling op het perceel M.A. Reinaldaweg draagt, met behulp van het verwijderen van een agrarische bouwperceel en de sanering van voormalige agrarische bebouwing, bij aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in de kernrandzone aansluitend aan de kern Lopik.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Toekomstvisie

De Toekomstvisie bevat de strategische hoofdlijnen, een missie en een aantal ambities die de gemeente Lopik richting 2030 wil realiseren. Kijkend naar het Lopik anno 2010, de trends en de ontwikkelingen die op de gemeente afkomen en de wens tot behoud en verdere versterking van de Lopikse kwaliteiten, is de volgende missie voor de gemeente Lopik 2030 geformuleerd: De gemeente Lopik streeft naar behoud en versterking van de kwaliteiten van de dorps gemeenschap met een ondernemende en agrarische mentaliteit, profiterend van de ligging in het Groene Hart en aan de Lek, nabij stedelijk gebied. Om de missie verder te concretiseren en richting te geven aan de kansen en kwaliteiten zijn vier ambities voor de toekomst opgesteld:

- Landelijk gebied versterken en ontsluiten;
- Levendige linten;
- Ondernemend Lopik in MKB en ZZP;
- Vitale schakel in de Lopikerwaard.

3.3.2. Bestemmingsplan "Landelijk gebied"

Ter plaatse van de plangebieden geldt het bestemmingsplan "Landelijk Gebied". Dat plan is vastgesteld door de gemeenteraad op 12 juni 2007 en goedgekeurd door G.S. op 24 juni 2009. De 1ste herziening bevat uitsluitend voorschriften met betrekking tot de bestemming woondoeleinden en heeft daarmee geen werking op voorliggend plan. Voorts geldt het bestemmingsplan "2de herziening Landelijk Gebied" welke is vastgesteld op 28 juni 2010. Volgens de geldende bestemmingsplannen heeft het plangebied aan de Lopikerweg Oost 68b de bestemming "Woondoeleinden" en de bestemming "Agrarische doeleinden, subbestemming grondgebonden veehouderij, zonder bouwvlak". De bouwwerkzaamheden hebben alleen plaats gevonden binnen de woonbestemming.

3.3.3. Bestemmingsplan en ruimtelijke kwaliteit

De kwaliteit van het landschap is de afgelopen decennia achteruitgegaan. De gemeente Lopik wil bij elke ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied inzetten op verbetering van de natuurlijke, de landschappelijke-, de cultuurhistorische- en welstandskwaliteiten van het erf als ensemble van bebouwing en van beplanting in het landschap. De ruimtelijke ontwikkeling van het platteland staat onder druk. De aandacht is gericht op behoud en versterking van de sociaaleconomische vitaliteit van het platteland en de leefbaarheid van de dorpskernen. Dit uit zich bijvoorbeeld in de wens tot ruimere toelatingsmogelijkheden voor nieuwe economische dragers in het buitengebied (recreatieve voorzieningen, nieuwe bedrijvigheid) of het mogelijk maken van verbrede landbouw. Anderzijds is het ook niet de bedoeling dat het platteland ongecontroleerd wordt volgebouwd. Meer bebouwing doet immers afbreuk aan het open karakter van het buitengebied en druist vaak ook in tegen de belangen van natuur, ecologie en waterhuishouding.

Daarom moet een balans worden gevonden tussen enerzijds het behouden en ontwikkelen van de kwaliteiten en potenties van het landelijk gebied en anderzijds de bebouwingsmogelijkheden die daarbij horen. Sommige delen van het landelijk gebied zijn zo waardevol, dat het wenselijk is dat daar zware beperkingen blijven gelden voor bouwactiviteiten en/of functieveranderingen. Maar in andere gebieden of op andere percelen zou een versoepeling in de bebouwingsvoorschriften mogelijk moeten zijn. Uitgangspunt en belangrijke randvoorwaarde bij het toestaan van de verruimde mogelijkheden is dat deze ontwikkelingen gepaard dienen te gaan met het behoud of het versterken van ruimtelijke kwaliteit.

Het plangebied aan de Lopikerweg Oost 68b is gelegen in het bebouwingslint richting de kernen Uitweg en Lopikerkapel. Het bebouwingslint en de directe omgeving kent een redelijke mate van verdichting. Deze verdichting is kenmerkend voor het zuidelijke deel van dit bebouwingslint. Door zijn ligging in het Groene Hart hecht de gemeente Lopik veel belang aan het behoud en waar mogelijk versterken van de landschappelijke en natuurlijke waarden in het buitengebied. Doorzichten naar het achterliggende landschap spelen een belangrijke rol bij de beleving van het buitengebied. Maar ook in het buitengebied van Lopik is per gebied sprake van onderling verschillende kwaliteiten en waarden. Deze gebieden hebben elk hun eigen toekomstperspectief en beleidsuitgangspunten.

Zoals bekend is het perceel van de initiatiefnemer gelegen op een kruispunt van enkele belangrijke wegen. Ter hoogte van het perceel zal de landelijke karakteristiek daarom minder ervaren worden zoals dat bijvoorbeeld verderop in de richting van Lopikerkapel wel het geval is. Toch wordt de directe omgeving van het perceel nog altijd gekenmerkt door het agrarische grondgebruik. Hoewel openheid en veehouderij hier een minder duidelijke rol spelen, worden de omliggende percelen veelal gebruikt ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten.

3.3.4 Beleidsnotitie LopikMEerwaard

De gemeente vraagt naast een goede ruimtelijke onderbouwing meer aandacht voor de landschappelijke inpassing van nieuwe bebouwing. Dit mede om een overschrijding van het huidige bestemmingsplan te verantwoorden. Kwaliteit in ruimtelijke zin dient zo als tegenprestatie voor het mogelijk maken van het bouwinitiatief danwel het afwijken van planologisch beleid. Daarbij staat de gemeente een integrale benadering voor. Er wordt gekeken naar een logische positionering van de bouwwerken op het perceel, een passende beplanting en een goede inbedding van het erf in de omgeving. Op deze manier wordt functionele waarde gekoppeld aan de - daar veelal mee samenhangende – ruimtelijke waardestijging van het perceel en de bebouwing voor de omgeving. Op voorhand wil de gemeente Lopik geen enkel initiatief uitsluiten. De gemeente Lopik wil initiatiefnemers de ruimte geven met creatieve voorstellen te komen, waarbij de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit uitgangspunt is.

Bij toepassing van LopikMEerwaard moet daarom een balans worden gevonden tussen enerzijds het behouden en ontwikkelen van de kwaliteiten en potenties van het landelijk gebied en anderzijds de bebouwingsmogelijkheden die daarbij horen. Sommige delen van het landelijk gebied zijn zo waardevol, dat het wenselijk is dat daar zware beperkingen blijven gelden voor bouwactiviteiten en/of functieveranderingen. Maar in andere gebieden of op andere percelen zou een versoepeling in de bebouwingsvoorschriften mogelijk moeten zijn. Het kenmerkende uitgangspunt van LopikMEerwaard is: “geen tegenprestatie voor aantasting van de omgevingswaarden betekent geen ontwikkelingsruimte” (“voor wat hoort wat”). LopikMEerwaard stelt daarvoor spelregels op, die vertaald zijn in toetsingscriteria.

Om toepassing te kunnen geven aan LopikMEerwaard dient een bouwplan te voldoen aan de toetsingscriteria zoals opgenomen in de beleidsnotitie.

De toetsingscriteria van LopikMEerwaard zijn:

1. het bouwplan moet in strijd zijn met het bestemmingsplan “Landelijk Gebied” en kan niet afgedaan worden via de traditionele manier;
2. LopikMEerwaard kan alleen toegepast worden op percelen die conform themakaart 1 van het bestemmingsplan “Landelijk gebied” goed ontsloten zijn indien er sprake is van een verkeersaantrekkende werking;
3. Het bouwplan moet voldoen aan de geldende wet- en regelgeving op het gebied van milieu;
4. LopikMEerwaard kan niet toegepast worden indien plannen een negatief effect hebben op de openheid van het oorspronkelijke landschap.

Het verzoek voor het perceel Lopikerweg Oost 68b voldoet aan de bovenstaande criteria inclusief de ligging ten opzichte van de in themakaart 1 opgenomen goede ontsloten lintbebouwing. Het gebied ligt bijna direct aan de provinciale weg. De beoogde ruimtelijke ontwikkeling heeft daarnaast een verwaarloosbaar effect op de verkeersintensiteit en de verkeersveiligheid ter plaatse.

4 Beeldkwaliteit

4.1. "Linten in de leegte"

Het handboek groene bebouwingslinten in de Utrechtse Waarden "Linten in de Leegte" vormt een inspiratiebron voor iedereen die woont in het buitengebied van de Utrechtse Waarden. Het laat de oorsprong en streekeigenheid zien. Daarnaast worden alle groene en grijze streekeigen elementen beschreven. In de publicatie "Linten in de leegte" is het plangebied aangeduid als zone hoofdlint – dubbelzijdig lint. Hoofdlinten hebben een dichte structuur waardoor dit type lint zeer kwetsbaar is voor verdere verdichting. Bijvoorbeeld in de vorm van verbreding van erven, invullen van tussenkavels of het dicht bouwen van kavels. Door verdere verdichting verliezen we het contact vanuit het lint met het weidse landschap. In hoofdlinten wordt gestreefd naar het behouden en versterken van beeldkwaliteit en landschappelijke beplanting. In hoofdstuk 3 van "Linten in de leegte, deel 1: beeldkwaliteit en ontwikkeling" worden de inrichtingsprincipes voor linten van de toekomst beschreven. Daarbij wordt op het niveau van de bouwkaal een aantal inrichtingsprincipes uitgewerkt. De gedachte is dat als de opzet van de bouwkaal goed is, dat dan de belangrijkste kwaliteiten van de linten zijn gewaarborgd. Het gaat om de volgende inrichtingsprincipes:

- Langgerekt: het perceel dient langgerekt te zijn.
- Tweedeling voor en achter: de kavel heeft een voorerf en een achtererf.
- Zicht-as naar het landschap: voor- en achtererf worden verbonden via een doorgaande ontsluitingsas.
- Randbeplanting: de randen van de bouwkaal vragen een landschappelijk plan met kavelbeplanting.
- Bouwkaal omgeven door water: sloten zorgen ruimtelijk voor ordening en doorzicht. In het huidige plan blijven de bestaande sloten ongewijzigd.

Hoewel het perceel aan de Lopikerweg Oost 68b door zijn ligging en situering in de breedte van de Lopikerweg Oost, achter andere woonpercelen langs, een andere vorm heeft dan gebruikelijke percelen in het landelijk gebied voldoet de inrichting van het perceel aan de genoemde inrichtingsprincipes en komt daarmee tegemoet aan de belangrijkste kwaliteiten van het lint. Door de vorm van het perceel is er geen sprake van een langgerekt perceel. Toch is de opbouw, met direct bij de uitrit de woning gevolgd door de bijgebouwen en daarachter de tuin, in principe conform het inrichtingsprincipe van een langgerekt perceel. De situering van de bebouwing sluit aan bij dit bebouwingsbeeld.

4.2 "Nota ruimtelijke kwaliteit gemeente Lopik"

In de recent vastgestelde Nota ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Lopik worden karakteristieke inrichtingsprincipes beschreven en verbeeld. Bij het opstellen van deze inrichtingsprincipes is aansluiting gezocht bij de inrichtingsprincipes uit "Linten in de leegte". Omdat dit grotendeels dezelfde principes zijn zal het niet verbazen dat het voorliggende plan ook voldoet aan hoofdstuk 5 van de Nota ruimtelijke kwaliteit gemeente Lopik. In de Nota ruimtelijke kwaliteit wordt duidelijk gesproken over een hoofdgebouw dat is gelegen direct aan het lint met daarachter bijgebouwen. Gebouwen staan dicht bij elkaar in de lengte van het perceel, nieuwe gebouwen worden hierop aangesloten en het perceel heeft één duidelijke hoofdentree. Het erf is langgerekt. Het slotenpatroon en het bestaande ritme van lange smalle kavels is leidend. Het erf is verankerd in het landschap door onder andere de positie en oriëntatie van gebouwen, erfbeplanting, sloten en aansluiting op bestaande wegen. Zoals uit het voorgaande al is gebleken komt het plan tegemoet aan deze uitgangspunten.

4.3 "Landschapsontwikkelingsplan (LOP)"

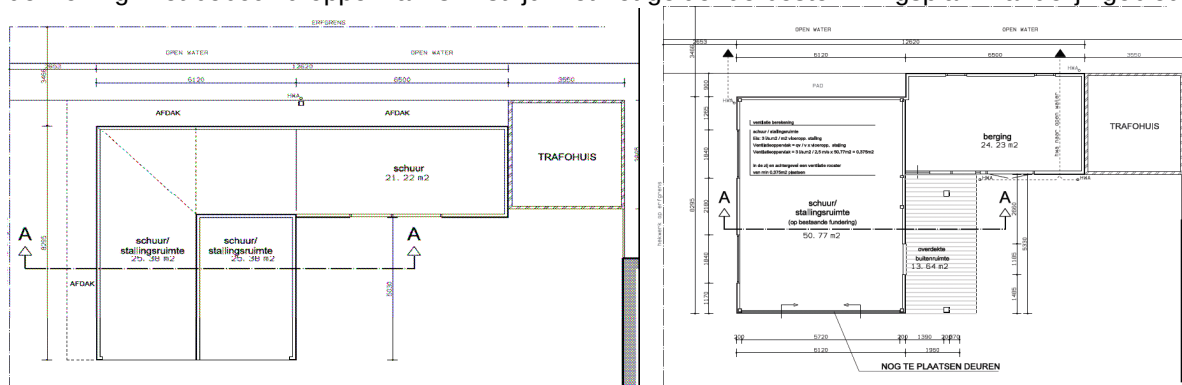
Ter bevordering van de landschappelijke kwaliteit in de Lopikerwaard heeft de gemeente Lopik in samenwerking met de gemeenten Montfoort en Oudewater een landschapsontwikkelingsplan opgesteld (2005). In dit plan geven de gemeenten een visie op de ontwikkeling van het landschap in een termijn van tien jaar. De landschapsontwikkelingsvisie gaat uit van behoud en versterking van de openheid in de polders en versterking van het half open karakter van de stroomruggen. Voor gemeente staat behoud en ontwikkeling van de streekeigen identiteit, verscheidenheid en beleving van het landschap voorop, onder de voorwaarde dat een groot deel van het gebied levensvatbaar blijft voor de landbouw en met name de veeteelt. Er is echter behoefte aan het inpassen van tal van niet-agrarische ontwikkelingen. Bij het vaststellen van nieuwe ontwikkelingsrichtingen moeten de bestaande kernkwaliteiten van het landschap in al haar facetten als basis en richtinggevend kader

dienen voor ruimtelijke veranderingen. Bij veranderingen binnen de linten is behoud en versterking van de beeldkwaliteit belangrijk. Uitbreiding van agrarische erven of kleinschalige bedrijven dienen gepaard te gaan met in acht neming van randvoorwaarden van beeldkwaliteit en een erfinrichtingsplan. Ook functieveranderingen van voormalige agrarische bebouwing naar andere bestemmingen dienen te voldoen aan randvoorwaarden met betrekking tot beeldkwaliteit. Met het realiseren van onderhavig initiatief blijft de bestaande lintenstructuur behouden.

4.4 Ruimtelijke inpasbaarheid

4.4.1 Toepassing LopikMEerwaard m.b.t bijgebouwen achter de woning

Direct achter de woning heeft de eigenaar in de periode tussen 2001 en 2007 de bestaande bijgebouwen vervangen. De oorspronkelijke oppervlakte van de aan het transformatorhuis gebouwde bijgebouwen bedroeg circa 72m². Door de nieuwbouw is het bebouwd oppervlak toegenomen tot bijna 89m². Het bestemmingsplan voorziet uitsluitend in een maximum van 50m² aan bijgebouwen bij de woning. Het bebouwd oppervlak is in strijd met het geldende bestemmingsplan "Landelijk gebied".



Plattegrond oorspronkelijke en huidige situatie

Uitgangspunt en belangrijke randvoorwaarde bij het toestaan van de verruimde bouw mogelijkheden in het kader van LopikMEerwaard is, dat deze ontwikkelingen gepaard dienen te gaan met een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Deze kwaliteitsverbetering behoeft niet op het perceel zelf gerealiseerd te worden maar kan ook elders in het buitengebied van onze gemeente (het bebouwingslint en/of het open gebied) verwezenlijkt worden. Uiteraard moet op het perceel zelf, in dit geval Lopikerweg Oost 68b, sprake zijn van een aanvaardbare ruimtelijke kwaliteit.

De inmiddels uitgevoerde bouwwerkzaamheden op het perceel Lopikerweg Oost 68b waren gericht op de sanering van onsamenvhangende, in slechte staat verkerende, bebouwing die het perceel een rommelige uitstraling gaven. Het perceel heeft vanaf 2000 (misschien wel vanaf 1996) een duidelijke functieverandering ondergaan van agrarisch naar wonen en de bebouwing en deels de ruimtelijke uitstraling zijn mee veranderd. Omdat de bebouwing dicht op het oorspronkelijke hoofdgebouw, de boerderij van Lopikerweg Oost 68-68a, staat versmelten de percelen met elkaar en is er geen duidelijke afgebakende structuur tussen de percelen. De percelen en de bebouwing lijken in elkaar over te gaan. Omdat de paardenstal/berging van oudsher dwars op de kavel staat zijn er op het perceel nauwelijks doorzichten. Door de sanering van de bestaande bebouwing achter de paardenstal/berging is er een duidelijke achtergrens van de bebouwing gekomen. Daar lijkt de grens tussen het bebouwingslint en het open landschap te liggen. Voor die grens zijn de percelen alleen verder verdicht. Er heeft nieuwbouw plaatsgevonden op het perceel Lopikerweg Oost 68. Er zijn nieuwe bijgebouwen gerealiseerd op het perceel Lopikerweg Oost 68b tussen de Lopikerweg Oost en de paardenstal/berging behorende bij het perceel Lopikerweg Oost 68b. Door de nieuwbouw van bijgebouwen direct achter de woning op het perceel Lopikerweg Oost 68a is ook hier onsamenvhangende bebouwing bestaande uit verschillende materiaal gesloopt. De nieuw bijgebouwen hebben een uniforme uitstraling en een rustig materiaalgebruik. Zij zijn, net als de oorspronkelijke bebouwing, gesitueerd achter de woning en daardoor nauwelijks zichtbaar vanaf de Lopikerweg Oost. De beperkte toename van het bebouwd oppervlak heeft geen duidelijke en/of negatieve gevolgen voor de ruimtelijke inrichting. De aanwezigheid van de bebouwing kan gelet op de aard en omvang van de bebouwing geen negatieve gevolgen hebben voor het woon- een leefklimaat op omliggende percelen.

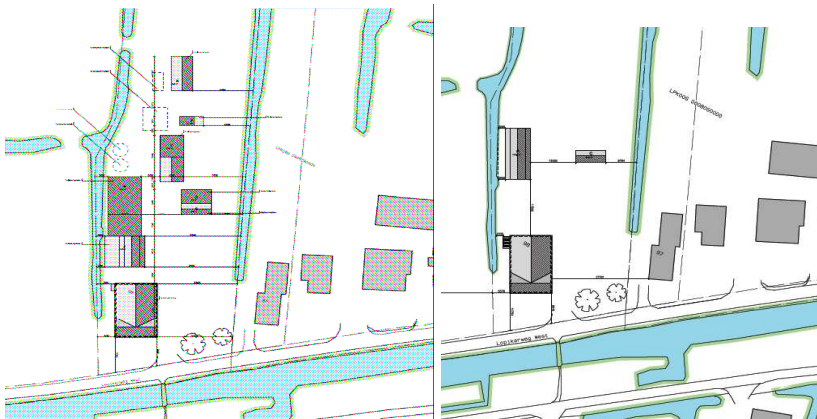


Foto's bestaande situatie

Ten behoeve van de formalisatie van de bijgebouwen achter de woning op het perceel Lopikerweg Oost 68b is in het kader van LopikMEerwaard gekozen om de sanering van bijgebouwen op het perceel Lopikerweg West 98 te betrekken. Op het perceel Lopikerweg West 98 zijn allen de bijgebouwen nagenoeg volledig gesaneerd worden. Dat betekent dat er daar een oppervlakte van 485m² aan bijgebouwen gesloopt zal worden terwijl slechts 146m² wordt herbouwd. Dit terwijl er op dit perceel, bij herbouw volgens de saneringsregeling, een oppervlakte van 342m² aan bijgebouwen gerealiseerd mag worden. Dat betekent dat er op dit perceel nog eens 191m² (342-146) gebouwd mag worden. Bij de verlening van de aanvraag omgevingsvergunning s12.02366, ten behoeve van het perceel Benedeneind ZZ 349 van Klever Montage B.V., is eerder 171m² overgenomen. De eigenaar van het perceel Lopikerweg Oost 68b heeft een overeenkomst met de eigenaar van het perceel Lopikerweg West 98 gesloten om de resterende 25m² aan bijgebouwen over te nemen.

Hierdoor wordt de toename van het bebouwd oppervlak op het perceel Lopikerweg Oost 68b gecompenseerd en wordt tevens een bijdrage geleverd aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op Lopikerweg West 98. De sloop van bijgebouwen op het perceel Lopikerweg West 98 wordt gezien als tegenprestatie voor de uitbreiding van het bebouwd oppervlak op het perceel Lopikerweg Oost 68b. Door in het plan de sanering op het perceel Lopikerweg West 98 te betrekken wordt ook een bijdrage geleverd aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op dit perceel.

In het buitengebied van Lopik zal het bebouwd oppervlak dus in totaal afnemen. Ook voor het perceel Lopikerweg West 98 geldt dat de sanering van verouderde, voormalige bedrijfs-bebouwing een bijdrage levert aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast zorgt de sanering op dit perceel voor meer openheid.



Bestaande en toekomstige situatie Lopikerweg West 98

Zoals gezegd is het kenmerkende uitgangspunt van LopikMEerwaard : "voor wat hoort wat". Om toepassing te kunnen geven aan LopikMEerwaard dient een bouwplan te voldoen aan de toetsingscriteria zoals opgenomen in de beleidsnotitie. Uitgangspunt en belangrijke randvoorwaarde bij het toestaan van de verruimde mogelijkheden in het kader van LopikMEerwaard is dus, dat deze ontwikkelingen gepaard dienen te gaan met een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. De uitbreiding van het bebouwd oppervlak op het perceel Lopikerweg Oost 68b dient dus ook gepaard te gaan met een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Deze kwaliteitsverbetering behoeft niet alleen op het perceel zelf gerealiseerd te worden maar kan ook elders in het buitengebied van onze gemeente.

Door in het plan de sanering op het perceel Lopikerweg West 98 te betrekken wordt ook een bijdrage geleverd aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op dit perceel. De aanvrager heeft een overeenkomst met de eigenaar van het perceel Lopikerweg West 98 om 25m² aan bijgebouwen over te nemen. Op het perceel aan Benedeneind ZZ 349 zal het bebouwd oppervlak met 109m² toenemen. De resterende oppervlakte zal niet ingevuld worden. In het buitengebied van Lopik zal het bebouwd oppervlak dus in totaal afnemen. Ook voor het perceel Lopikerweg West 98 geldt dat de sanering van verouderde, voormalige bedrijfsbebouwing een bijdrage levert aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast zorgt de sanering op dit perceel voor meer openheid. De overige nog te bebouwen oppervlakte is inmiddels verplaatst van het perceel Lopikerweg West 98 naar Benedeneind NZ 349 te Benschop. Na uitvoering van alle plannen zal de gezamenlijke oppervlakte aan bebouwing, verdeeld alle percelen, afnemen.

4.4.2 Verdere ruimtelijke afweging

Paardenstal/berging

In het geval van de paardenstal/berging gaat het in feite vooral om het formaliseren van gevelwijzigingen die niet vergund zijn met de bouwvergunning uit 2000. Bij de vergunningverlening in 2000 is geconcludeerd dat het bouwplan past binnen het op dat moment geldende bestemmingsplan "Buitengebied" en de bepalingen behorende bij de "Agrarische" bestemming. Daarmee moet ook geconcludeerd worden dat de oppervlakte, bouwhoogten en het gebruik van de paardenstal/berging in overeenstemming was met het toen geldende bestemmingsplan. Gelijktijdig met de herbouw van de paardenstal/berging is bestaande bebouwing gesloopt.

De "Agrarische" bestemming van toen is inmiddels omgezet in een woonbestemming. Binnen de woonbestemming is het mogelijk om een maximaal te bebouwen oppervlak van 50m² bij een woning te realiseren. De huidige oppervlakte van de bestaande paardenstal/berging is groter dan 50m². De voorliggende aanvraag omgevingsvergunning (s14.00343) voorziet niet in de uitbreiding van het bebouwd oppervlak. Daarnaast kan op grond van artikel 26 van het bestemmingsplan "2e herziening Landelijk gebied" vrijstelling verleend worden voor de nevenfunctie paardenstalling/-houderij. Het plan voldoet aan de in artikel 26 lid 1, 2, 4, 5, 7, 12, 15, 16 genoemde voorwaarden.

Paardenbak

De paardenbak aansluitend aan de huidige paardenstal/berging is gelegen binnen de woonbestemming. Conform artikel 1.52 van het bestemmingsplan "Landelijk gebied" wordt onder een paardenbak verstaan: *"een door middel van een afscheiding afgezonderd stuk grond kennelijk ingericht voor het africhten en/of trainen van paarden danwel het uitoefenen van de paardensport met een oppervlak van maximaal 800m²".* De paardenbak op het perceel Lopikerweg Oost 68b voldoet aan deze definitie. Conform artikel 28 van hetzelfde bestemmingsplan is er geen vergunning vereist voor de activiteit aanleggen mits de activiteit plaats vindt binnen het bouwvlak. Terreinafscheidingen tussen binnen het bouwvlak, dus ook langs de paardenbak, mogen maximaal 2 meter bedragen.

5 Omgevingsaspecten

De uitvoerbaarheid van een plan moet ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond worden. Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, ect.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

5.1 Milieu

5.1.1 Bodem

In het kader van een ruimtelijk plan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er soms een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd in het plangebied. Middels dit onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

Onderzoek naar de bodemkwaliteit is in dit geval niet nodig omdat, gelet op de huidige functie van de betrokken grond en het beoogde gebruik van de gebouwen, gesteld kan worden dat de bodem in het plangebied ook geschikt is voor de toekomstige functie.

5.1.2 Lucht

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen, uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens, rekening gehouden met de luchtkwaliteit. In de Wet Milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 % bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijnstof en stikstofdioxide ($1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). 'Kleine' projecten die minder dan 3 % bijdragen, zoals in onderhavig geval, kunnen doorgaan zonder toetsing. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen'.

Een plan voldoet in de regel aan het NIBM criterium als het minder dan 1500 woningen betreft dan wel als er sprake is van een BVO van maximaal 100.000 m². Voorliggend plan betreft het wijzigen van het maximaal toegestaan bebouwingsoppervlak binnen een woonbestemming. Het gebruik van de gronden wijzigt evenmin. Nader onderzoek in het kader van luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

5.1.3 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. Het plan voorziet in de formalisatie van de bouw van twee bijgebouwen bij een woonbestemming. Aangezien deze functies geen invloed heeft op de in de directe nabijheid van het plangebied aanwezige geluidsgevoelige objecten en de hoeveelheid verkeer van en naar het plangebied gelijk zal blijven, zal de geluidsbelasting ten gevolge van het plan niet toenemen. Vanuit het aspect geluid bestaat er daarom geen bezwaar tegen onderhavig initiatief.

5.1.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over de beheersing van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Die activiteiten kunnen bestaan uit het opslaan, verwerken of transporteren van gevaarlijke stoffen. Deze activiteiten kunnen een risico veroorzaken voor de leefomgeving. Daarnaast worden de risico's van het opstijgen en landen op vliegvelden ook onder het thema externe veiligheid gevangen. De risico's worden uitgedrukt in twee risicomaten; het plaatsgebonden risico (hierna: PR) en het groepsrisico (hierna: GR). Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of dit plan is gelegen binnen het invloedsgebied van een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarnaast wordt gekeken of het plan ligt binnen het invloedsgebied van de transportroute (weg, spoor, water of buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen (o.a. LPG en benzine) worden vervoerd.

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10⁻⁶ contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10⁻⁵ contour. Bij groepsrisico is niet een contour bepalend, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Bij groepsrisico wordt gewerkt met een oriëntatiewaarde en niet met een grenswaarde. Hoe meer mensen dicht op de bron zijn bij een bepaalde calamiteit, hoe groter het effect. Het Bevi stelt dat bij elk bestemmingsplan, waar een relevant groepsrisico aanwezig is dit moet worden verantwoord, ook wanneer dit onder de oriëntatiewaarde ligt. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico hoe zwaarder de verantwoording is.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden. Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient vooralsnog plaats te vinden aan de hand van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, 31 juli 2012, waarin grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico zijn opgenomen. Indien binnen het invloedsgebied van een transportas nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien en er een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico of een toename van het groepsrisico optreedt, dient bij de vaststelling van het ruimtelijk besluit, het groepsrisico te

worden verantwoord. Volgens de circulaire gelden geen beperkingen voor het ruimtegebruik voor het gebied dat verder ligt dan 200 m van de transportas.

De overheid is momenteel bezig om een Basisnet te ontwikkelen waarin veel regelgeving over vervoer van gevaarlijke stoffen langs Rijks-, vaar, spoor en wegen gebundeld is. Dit Basisnet is al uitgewerkt maar nog niet definitief in werking getreden. Verwacht wordt dat het per 1 juli 2014 in werking zal treden. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage 2, 3 en 4 van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen zijn opgenomen. Op het moment dat het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev), een onderdeel van het Basisnet, in werking treedt moet voor sommige transportassen rekening worden gehouden met het Plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het PAG is het gebied tot 30 meter van de transportas waarin, bij de realisering van kwetsbare objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand. In het toekomstige Btev is beschreven aan welke voorwaarden het bouwen in een PAG moet voldoen.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het PR in acht te nemen en het GR te verantwoorden. Het Bevb vervangt hiermee de circulaire Zonering langs hogedruk aardgasleidingen (1984) en Zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen (1991).

Voorliggend plan betreft de formalisatie van twee bestaande gebouwen binnen een woonbestemming. Om te bepalen wat de risico's zijn ten aanzien van voorliggend plangebied is de Externe Veiligheidskaart van de provincie geraadpleegd.



Uitsnede Externe Veiligheidskaart en contour 140 meter om paardenstal Lopikerweg Oost 68b (plangebied nabij kruispunt)

Nabij het plangebied is een benzinestation gelegen met LPG. De plaatsgebonden risicocontouren die gelden vanuit het LPG station liggen niet over voorliggend plangebied heen. Ten aanzien van afstanden tot transportroutes, buisleidingen en Bevi inrichting treden geen wijzigingen op. Het aspect Externe Veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor het plan.

5.2 Water

“Water voorop!” Waterbeheerplan 2010-2015

Het waterbeheerplan beschrijft in hoofdlijnen de belangrijkste doelen en maatregelen die het waterschap de komende zes jaar wil bereiken en uitvoeren. In het plan staat hoe Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden zorgt voor een duurzaam, schoon en veilig watersysteem.

In het waterbeheerplan zijn onder andere de maatregelen voor de KRW vastgelegd. Voor de maatregelen geldt een resultaatsverplichting voor eind 2015. De doelen die aan deze maatregelen ten grondslag liggen zijn vastgelegd in het Waterplan van de Provincie Utrecht.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt het principe van Duurzaam waterbeheer. Het uitgangspunt voor de planontwikkeling is dat het gebied hydrologisch neutraal moet worden ontwikkeld met als doel dat de planontwikkeling geen gevolgen heeft voor het grond- en oppervlaktewater en de waterkwaliteit. Daarmee wordt geborgd dat de ontwikkeling van het gebied met betrekking tot wateraspecten duurzaam is.

Waterstructuurvisie (Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, 2002)

Water speelt een steeds grotere rol in onze samenleving. Functies zijn afhankelijk van de beschikbaarheid van water. Daarnaast verandert het klimaat. Daarom heeft water in de toekomst meer ruimte nodig. In de Waterstructuurvisie presenteert het waterschap zijn integrale visie op een duurzaam waterbeheer op de lange termijn. Doelen hierbij zijn:

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

In de structuurvisie zijn gebiedsspecifieke doelstellingen en maatregelen gedefinieerd. Ook staat het streefbeeld voor 2050 beschreven, gebaseerd op de volgende principes:

- Vasthouden, bergen, afvoeren;
- Voorkomen, scheiden of schoon maken van vuilemissies;
- Vergroten zelfvoorzienendheid en duurzame inrichting;
- Grondwater als ordenend principe.

Het streefbeeld kan niet los worden gezien van het toekomstige grondgebruik binnen het beheergebied. Enerzijds vraagt het streefbeeld op een aantal plaatsen om meer ruimte voor water. Anderzijds kan het streefbeeld alleen worden bereikt indien het grondgebruik meer op de waterdoelstellingen wordt afgestemd. Voor de drie belangrijkste functies – wonen/werken, landbouw en natuur – is daarom in kaart gebracht of en hoe deze functies passen bij een duurzaam waterbeheer. Dit is in combinatie met het streefbeeld vertaald naar een visie op het toekomstig gewenste grondgebruik in het werkgebied.

Ruimtelijke ontwikkelingen

Elke ruimtelijke ontwikkeling kan invloed hebben op water. Niet alleen bouwen nabij of op een waterkering, maar ook een toename van verhard oppervlak. Een ruimtelijke ontwikkeling moet minimaal voldoen aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan. In het kader van een watertoetsproces moeten de gemeente en het waterschap zoeken naar kansen om het watersysteem te verbeteren en duurzaam in te richten. Voor elke toename van verharding van meer dan 500m² in stedelijk gebied en 1000m² in landelijk gebied is een Watervergunning nodig. Voorliggend plan betreft het wijzigen van het maximaal toegestaan bebouwingsoppervlak binnen het bouwvlak. Daarbij wordt de maximale oppervlakte zoals hiervoor genoemd niet overschreden. Het gebruik van de gronden wijzigt evenmin. Het plan heeft derhalve geen nadelige invloed op de waterhuishouding in de omgeving. Het vuilwaterafvoer alsmede het hemelwaterafvoer zal niet wijzigen. Het aspect waterhuishouding vormt daarom geen belemmering voor onderhavig plan. De bebouwing is gerealiseerd buiten de Waterstaatswerkzone (rood op onderstaande afbeelding) zoals aangegeven op de legger oppervlaktewater en waterkering van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden.



5.3 Ecologie

Vanuit de huidige natuurwetgeving is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van de in het plangebied mogelijk voorkomende beschermde natuurwaarden. Aangezien in het plangebied geen nieuwbouw plaatsvindt of oude bebouwing wordt gesloopt en ook geen beplanting wordt verwijderd, is het wijzigingsplan niet van invloed op het aspect flora en fauna.

5.4 Archeologie

De gemeente Lopik heeft in samenwerking met de gemeenten Montfoort, Oudewater en Woerden gemeentelijk archeologiebeleid opgesteld. In de beleidsnota geeft de gemeente aan hoe zij invulling geeft aan haar rol van bevoegd gezag, de reikwijdte en ambities van het beleid en de uitvoering daarvan. Naast een beleidsnota is een beleidskaart opgesteld. Deze kaart bestaat uit een samenhangend pakket van kaarten en een toelichting, die tezamen de noodzakelijke informatie bevatten over hoe de gemeente bij besluitvorming over gebruik en inrichting van de ruimte omgaat met "bekende en te verwachten archeologische monumenten".

Bij plannen voor grondverstorende activiteiten binnen een gebied met verwachte of bekende archeologische waarden dient de verstoorder de archeologische waarden in kaart te brengen, zodat het bevoegd gezag deze kan meewegen in haar besluitvorming.

Het perceel betreft een locatie waarvan bekend is dat de bodem archeologische waarden bevat. Aan dit gebied is de archeologische waardecategorie 3 toegekend. Voor deze categorie stelt de archeologische beleidsnota plangebieden kleiner dan 200 m² en activiteiten die minder dan 50 cm -mv verstoren, vrij van archeologisch onderzoek. Het resterende deel van het perceel heeft de archeologische waardecategorie 5. De archeologische verwachting is hier zo laag dat er geen onderzoek uitgevoerd hoeft te worden. De beleidsnota geeft geen definitie van de term 'plangebied', maar archeologen verstaan hieronder doorgaans de te verstoren grondoppervlakte. Omdat de te verstoren grondoppervlakte lastig is weer te geven, wordt 'plangebied' in bestemmingsplannen vaak vertaald in te bebouwen oppervlakte, terwijl in praktijk de te verstoren grondoppervlakte vaak groter is.

Het perceel is dus deels gelegen in het gebied met de archeologische waarde categorie 3 en deels met de waardecategorie 5. De gronden gelegen in het gebied zijn grotendeels verstoord door bestaande bebouwing en verharding. Ter plaatse van de paardenstal is gebouwd op de bestaande fundering. De oppervlakte van het bijgebouw achter de woning uitbreiding bedraagt niet meer dan 200m². Daarbij wordt rekening gehouden dat er op beide bouwlocaties in het verleden al bebouwing heeft gestaan en de gronden al verstoord zijn. Hierdoor biedt het gemeentelijk archeologisch beleid geen ruimte voor het eisen van onderzoek, maar omdat op deze locatie weldegelijk archeologische monumenten kunnen worden aangetroffen, wijst de gemeente uitdrukkelijk op het feit dat het plangebied onderdeel uitmaakt van een gebied met bekende archeologische waarde en verzoekt zij de verstoorder hiermee, ook in de toekomst, rekening te houden.



Archeologische waarden in plangebied (waarde 3 is paars)

5.5 Economische uitvoerbaarheid

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

5.5.1. Beoordeling plan

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht om aan het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing een exploitatieplan te koppelen. Er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie. Een exploitatieplan is niet verplicht indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in het plan opgenomen gronden op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro). De begeleiding van de planologische procedure is door middel van het heffen van leges gedekt. Daarnaast is het aanleggen van voorzieningen in het aangrenzende openbaar gebied niet aan de orde. Voor de gemeente Lopik zijn derhalve geen kosten verbonden aan het opstellen en uitvoeren van deze ruimtelijke onderbouwing. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt een planschadeovereenkomst afgesloten. De economische uitvoerbaarheid van het bouwplan is voldoende aangetoond.

6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Overleg

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

6.2 Zienswijzen

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

6.3 Conclusie

p.m.