

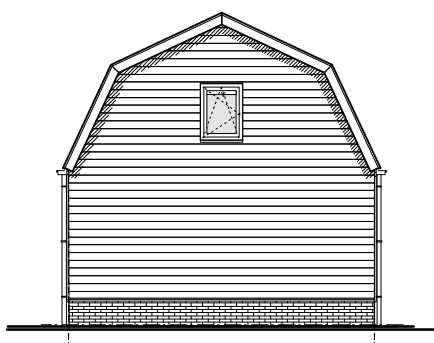
Ruimtelijke Onderbouwing

Vervangende nieuwbouw van bijgebouwen en gebruik

*Lopikerweg Oost 21
Lopik*

*opdrachtgever:
Kraanverhuurbedrijf G. Schievink
Lopikerweg Oost 21
3411 JA Lopik*

datum 09-03-2015



Bureau van Beek Schouwpad 11 3411 WB Lopik
tel. 0348-553340/ 06-14219950 email. info@bureauvanbeek.nl

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Ligging plangebied	3
2. Planbeschrijving	4
2.1 Huidige situatie	4
2.2 Toekomstige situatie	7
3 Beeldkwaliteit	10
3.1 Inleiding	10
3.2 Advies Ervenconsulent	10
3.3 Verbetering ruimtelijke kwaliteit	11
3.4 Bestemmingsplan en ruimtelijke kwaliteit	13
3.5 Linten in de leegte	14
3.6 Nota ruimtelijke kwaliteit Lopik	15
3.7 Landschapsonwikkelingsplan (LOP)	16
4. Beleidskaders	17
4.1 Rijksbeleid	17
4.2 Provinciaal beleid:	17
4.3 Gemeentelijk beleid:	22
5. Omgevingsaspecten	26
5.1 Water	26
5.2 Milieu	28
5.3 Natuuraspecten, Flora en fauna	29
5.4 Archeologie	30
5.5 Verkeer	32

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het perceel Lopikerweg Oost 21, gelegen in Lopik, heeft een woonbestemming, en op het perceel zijn een woning, enkele privé-bergingen, een grote loods aanwezig. Enkele jaren geleden is ook het perceel achter nr 22 in het bezit van opdrachtgever gekomen. Hierop staan enkele vervallen grote schuren.

Initiatiefnemer, Kraanverhuurbedrijf G. Schievink, heeft het voornemen om de schuren op het perceel achter nr. 22 te slopen, en de toegestane oppervlakte terug te bouwen in een verlenging van de huidige loods op nr 21 en in een nieuwe garage/berging achter nr 22.

Het geldende bestemmingsplan voor het plangebied is het Bestemmingsplan Landelijk gebied, vastgesteld in 2007, 1^e herziening 2009, en 2^e herziening 2010. De bestemming van de percelen zijn woondoeleinden (W) en Agrarische doeleinden, zonder bouwvlak (Av).

Het plan is in strijd met dit bestemmingsplan vanwege het gebruik van de percelen en de bouwvoorschriften vanwege het bouwen buiten het bouwvlak, op gronden met een agrarische bestemming zonder bouwvlak en het bouwen van een grotere oppervlakte dan is toegestaan.

Na overleg met wethouder en afdeling ruimtelijke ordening, en een bezoek ter plaatse van de afgevaardigde van de afdeling ruimtelijke ordening en de ervenconsulent is een concept plan ingediend bij het college van B en W van Lopik.

Deze heeft op 25 november 2014 besloten om in principe medewerking te willen verlenen aan de plannen, door vrijstelling te verlenen voor het feitelijke gebruik van de percelen en de bebouwingsmogelijkheden op de percelen.

Medewerking kan worden verleend door toepassing te geven aan de uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure ingevolge artikel 2.12 lid 1 onder c sub 3 van de Wabo. Hiervoor is deze ruimtelijke onderbouwing nodig, en met dit doel is deze opgesteld.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het bebouwingslint Lopikerweg Oost ten oosten van de kern Lopik. Op onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied in het rode kader weergegeven. De kadastrale gegevens van de percelen zijn gemeente Lopik, sectie G, nummers 1398 en ged. 1906.



afb. 1: Luchtfoto; bron: Google Maps

2. Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt het plan beschreven. Daarvoor wordt eerst de huidige situatie beschreven, daarna wordt ingegaan op de beoogde situatie.

2.1 Huidige situatie

De percelen behorende bij Lopikerweg Oost 21 hebben in de huidige situatie de bestemming Woondoeleinden, en Agrarische Doeleinden, zonder bouwvlak.



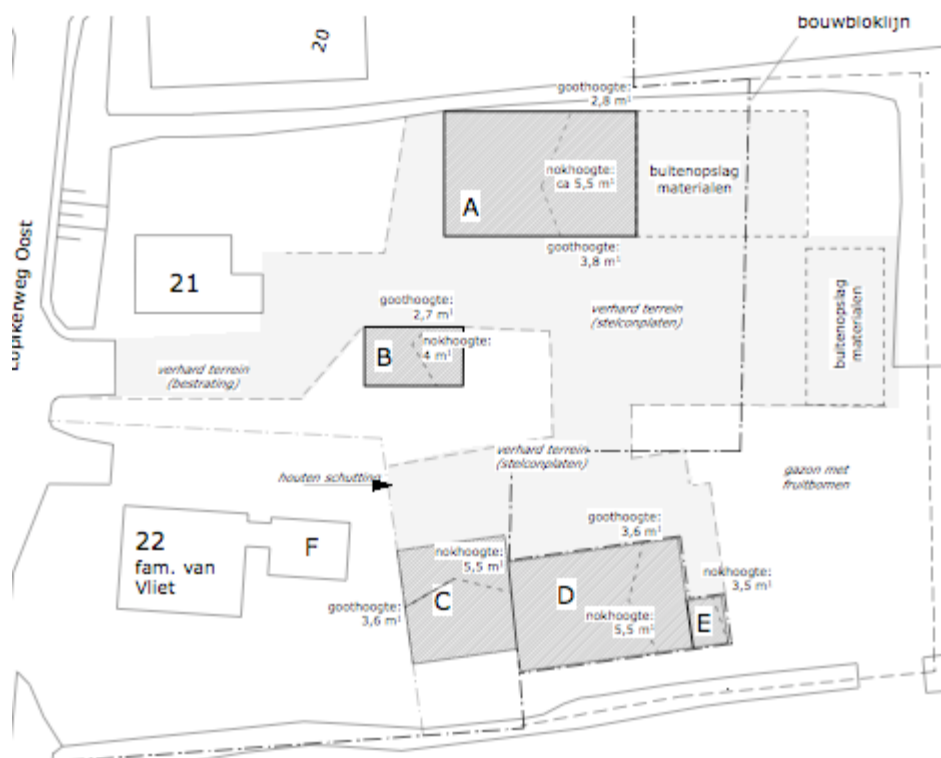
*afb. 2: Uitsnede
bestemmingsplan "Landelijk
Gebied Lopik, 2^e herziening"*

Inrichting

Op het perceel ter plaatse van huisnummer 21 staat de woning van opdrachtgever, een privégarage/berging, en een loods, van ca 17 x 11, welke gedeeltelijk voor privé opslag wordt gebruikt, en verder voor opslag van materialen e.d. voor het bedrijf. Ook vind een gedeelte van de opslag buiten plaats.

Op het perceel met kadastraal nummer 1906, achter huisnummer 22 staat, in bouwkundig slechte staat verkerende, voormalige agrarische bebouwing. Deze gebouwen worden tevens gebruikt als opslagruimte, o.a. voor de caravan van de burens. De bebouwing staat dicht op de woning van de burens, waardoor het goed zichtbaar is vanaf de weg en een belemmering vormt voor het zicht naar het open landschap erachter.

--Ruimtelijke onderbouwing vervangende nieuwbouw bijgebouwen en wijzigen bestemming
Kraanverhuurbedrijf G. Schievink Lopikerweg Oost 21 te Lopik--



afb. 3: huidige situatie



afb. 4 bestaande schuren achter huisnr 22 (C,D en E)

Opmerkelijk: bouwvlak

Opmerkelijk is dat het bouwvlak, ondanks een aanpassing in het bestemmingsplan "Landelijk gebied, 2de herziening, hier niet overeenkomt met de feitelijke situatie. Het erf achter huisnummer 21, dat onderdeel uit maakt van één kadastraal perceel, is namelijk dieper dan het bouwvlak en is op beide percelen ook als zodanig ingericht. De bouwvlakgrens is dwars over het erf getrokken, en strak om de bebouwing op het perceel Lopikerweg Oost 22. Dit is nog opmerkelijker als blijkt dat er ter plaatse van de gewenste uitbreiding op het perceel Lopikerweg Oost 21 altijd al bebouwing heeft gestaan en de initiatiefnemer de uitbreiding wil herbouwen op de bestaande fundering

--Ruimtelijke onderbouwing vervangende nieuwbouw bijgebouwen en wijzigen bestemming

Kraanverhuurbedrijf G. Schievink Lopikerweg Oost 21 te Lopik--

die nog steeds aanwezig is. Het bouwvlak sluit dus niet goed aan bij de feitelijke en kadastrale situatie. Het perceel wordt aan de achterzijde begrensd met een sloot.



afb.5 opslag materialen op oude fundering oorspronkelijk gebouw (achter A)



Afb 6 opslag materialen op oude fundering oorspronkelijk gebouw (achter A)

Gebruik

Het perceel Lopikerweg Oost 21 is grotendeels in gebruikt als opslag ten behoeve van Kraanverhuurbedrijf G. Schievink, KvK 30098976 (opgericht in 1987).

Het bedrijf is een eenmanszaak welke zich richt op de verhuur van bouw- en sloopmachines met bedienend personeel, en al sinds de aankoop van het perceel op deze locatie in functie.

De initiatiefnemer verhuurt zich met zijn grondverzetmachine om op locatie werkzaamheden te verrichten. Op het eigen terrein vinden er geen activiteiten plaats, anders dan de opslag van machines en materialen. De grondverzetmachine is hooguit 1x per jaar 'thuis'. In het bedrijfsgebouw vindt opslag van materialen, gereedschap e.d. plaats. Een gedeelte van deze opslag vindt buiten plaats.

Opmerkelijk: gebruik,

Het bedrijf is al sinds de aankoop van het perceel in 1995 op deze locatie in functie. Hoewel het bedrijf dus tijdens de vaststelling van het bestemmingsplan "landelijk gebied" op dit perceel aanwezig was, heeft het toch de bestemming 'Woondoeleinden' en 'Agrarische doeleinden' gekregen. Hierdoor is het gebruik van het perceel in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Bij de vaststelling van het geldende bestemmingsplan "Landelijk gebied" had de gemeente de huidige niet-agrarische bedrijfsactiviteiten positief moeten bestemmen. In plaats daarvan heeft het perceel grotendeels een woonbestemming gekregen. Het positief bestemmen van een niet-agrarische bedrijfsfunctie van voormalige agrarische percelen past binnen het geldende beleid van de gemeente waarbij de neven- en vervolgfuncties en niet-agrarische bedrijfsfunctie positief bestemd kunnen worden om de levendigheid van de linten te kunnen waarborgen en ruimte te bieden aan nieuwe economische dragers in het buitengebied.

Tabel 4.1 van artikel 26 van het bestemmingsplan "2de herziening Landelijk gebied" voorziet, onder voorwaarden, wel in de mogelijkheid om ter plaatse van bouwvlakken met de bestemming "Woondoeleinden", na binnenplanse afwijking, de opslag/stalling van niet-agrarische goederen in bestaande bebouwing, niet zijnde kassen, toe te staan mits voldaan wordt aan artikel 26 lid 2, 4, 7, 8 en 15 en met een maximaal oppervlak van 500m². In de huidige situatie worden de bestaande bijgebouwen uitsluitend gebruikt ten behoeve van opslag. Hoewel het in de toekomstige situatie ook gaat om de opslag van niet-agrarische goederen, kan in deze situatie evenwel niet voldaan worden aan artikel 26 omdat ten behoeve van deze functie nieuwe bebouwing zal worden opgericht.

Wij achten het verdedigbaar om in het vervolg van deze ruimtelijke onderbouwing aansluiting te zoeken bij het (provinciaal en gemeentelijk) ruimtelijk beleid dat gericht is op bestaande niet-agrarische bedrijfsactiviteiten danwel de opslag van niet-agrarische goederen. Het negeren van het jarenlange en feitelijke bedrijfsmatige gebruik van het perceel zou de initiatiefnemer onevenredig in zijn belangen aantasten.

2.2 Toekomstige situatie

Initiatiefnemer heeft het voornemen om de gebouwen achter nr 22 te saneren en daarvoor in de plaats het bestaande bedrijfsgebouw (A) te verlengen en een kleinere garage/berging achter nr 22 terug te bouwen.

Er wordt achter huisnummer 22 in totaal 268,66 m² gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt het bestaande bedrijfsgebouw (A) verlengd met 165,45 m² (15 x 11,03) en een garage/berging achter huisnummer 22 gebouwd van 53,43 m² (5,93 x 9,01).

In de nieuwbouw achter het bestaande bedrijfsgebouw zal opslag plaats gaan vinden. De opslag die in de huidige situatie buiten plaatsvindt zal naar binnen worden verplaatst.

De berging op het perceel achter huisnummer 22 in gebruik worden genomen als privé berging/garage.

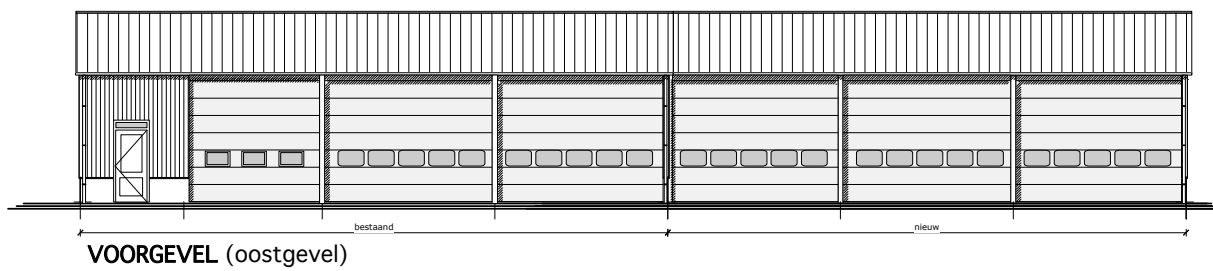
De bedrijfsactiviteiten bestaan uitsluitend uit het opslaan van materialen en machines. Er vind geen verhuur van machines plaats, maar de verhuur is uitsluitend gericht op de verhuur van initiatiefnemer met zijn grondverzetmachine, en benodigde materialen. Er vind geen verhuur aan derden plaats waardoor er geen hinderlijke verkeersbewegingen en activiteiten voor de omgeving plaatsvinden.

Ten opzichte van de huidige situatie vinden er in de bedrijfsvoering geen wijzigingen plaats na het gereedkomen van de bouw van de nieuwe bijgebouwen.

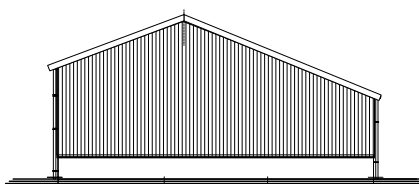
De verkeersbewegingen bestaan uit het 's morgens wegrijden van de bedrijfswagen met aanhanger van initiatiefnemer en het 's avonds weg terugkeren hiervan. Daarnaast zijn er enkele bewegingen mee te tellen voor personen die materialen ophalen uit opslag op het perceel. Een enkele keer zal er een vrachtwagen materiaal komen brengen, maar dit is eigenlijk incidenteel te noemen. Totaal komt het aantal verkeersbewegingen uit op 8 à 10 per dag. Dit is nauwelijks meer dan van het gemiddelde particuliere erf.

Ten opzichte van de huidige situatie veranderd er aan verkeersbewegingen niets, omdat de opslag verplaatst wordt van de bijgebouwen achter nr 22 en buiten naar de nieuwe opslag achter nr 21. Het totaal aan opslag neemt niet toe.

--Ruimtelijke onderbouwing vervangende nieuwbouw bijgebouwen en wijzigen bestemming
Kraanverhuurbedrijf G. Schievink Lopikerweg Oost 21 te Lopik--

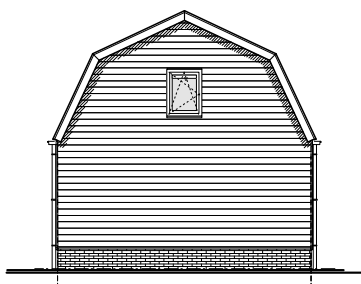


VOORGEVEL (oostgevel)

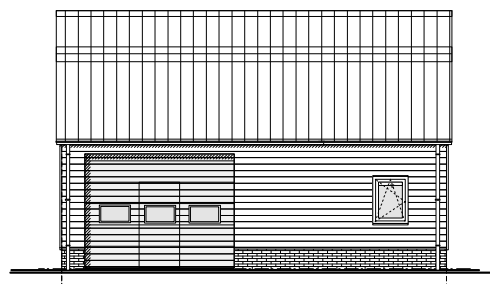


RECHTER ZIJGEVEL (noordgevel)

illustratie erf- en achterzijde te verlengen bedrijfsgebouw (A)



VOORGEVEL (zuidgevel)



LINKERZIJGEVEL (westgevel)

illustratie erf- en voorzijde nieuw te bouwen garage/berging (G)

3 Beeldkwaliteit

In dit hoofdstuk wordt verder ingegaan op de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

3.1 Inleiding

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 gemeente vraagt naast een goede ruimtelijke onderbouwing meer aandacht voor de landschappelijke inpassing van nieuwe bebouwing. Dit mede om strijdigheid met het huidige bestemmingsplan te verantwoorden. Kwaliteit in ruimtelijke zin dient zo als onderbouwing 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, 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 waarde van het perceel en de bebouwing voor de omgeving. De rol en het advies van de onafhankelijke Ervenconsulent speelt daarbij een belangrijke rol.

3.2 Advies Ervenconsulent

Om de zorg voor ruimtelijke kwaliteit van, met name de erven in, het buitengebied te waarborgen werkt gemeente Lopik samen met een zgn. ervenconsulent, ingeschakeld door Welstand en Monumenten Midden Nederland.

Om een herkenbaar en mooi landschap te houden, begeleidt de ervenconsulent de gemeente Lopik, particuliere initiatiefnemers en hun adviseurs bij het maken van de transformaties van erven. Dit betreft functieveranderingen naar wonen, zorg en recreatie en schaalvergroting van agrarische bedrijven. De ervenconsulent heeft vooral een inspirerende en begeleidende functie. Hierbij past een toegankelijke en laagdrempelige werkwijze: via 'keukentafelgesprekken' wordt op locatie overlegd met de initiatiefnemer.

Dit overleg heeft jl. 25 november plaatsgevonden. Hieruit is een advies gekomen.

Kort omschreven houdt het advies in dat er ruimte is om positief mee te denken met het planvoorstel in het licht van de gemeentelijke beleidsnotitie LopikerMEERwaard, vanwege de ruimtelijke kwaliteitswinst van het plan. Hierbij stelt ervenconsulent een aantal voorwaarden die betrekking hebben op:

-de vorm en situering van het vervangende bijgebouw achter perceel Lopikerweg Oost 22.

- de vormgeving van de uitbreiding van het bestaande bedrijfsgebouw op het perceel Lopikerweg Oost 21.
 - De beëindiging van zichtbare buitenopslag.
 - het verdwijnen van de houten schutten dwars over het perceel achter nr 22.
 - aanwezigheid erfinrichtingsplan waarin duidelijk onderscheid wordt gemaakt tussen een meer bedrijfsmatige invulling achter nr 21 en meet prové-tuin invulling achter nr 22.
- Het advies (kenmerk LOP14-00096/1) is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

3.3 Verbetering ruimtelijke kwaliteit

Gebouwen:

Het plan voorziet in het saneren van de grote, rommelige, in slechte staat verkerende, voormalige agrarische bebouwing achter Lopikerweg Oost 22. De bebouwing staat dicht op de woning van de burens en is vanaf de weg goed zichtbaar, en heeft hierdoor een duidelijke (negatieve) invloed op de ruimtelijke uitstraling. Door de bebouwing te saneren en te vervangen door een kleiner bijgebouw wat iets meer naar achteren staat ontstaat meer doorzicht en openheid naar het achterliggende polderlandschap. Dit is wenselijk vanuit landschappelijk oogpunt, vanwege de bestemming van het achterliggende gedeelte van de percelen nl. agrarische doeleinden met landschappelijke openheid. Daarnaast vergroot het ook het woongenot van de burens op nr 22. Het uiterlijk en de vormgeving van de nieuwe bebouwing achter 22 is zodanig dat het past bij de landelijke, agrarische omgeving.

De achterwaartse uitbreiding van bedrijfsgebouw (A) heeft geen ruimtelijke dan wel landschappelijke gevolgen omdat de bebouwing achter de bestaande bebouwing binnen hetzelfde kadastrale perceel wordt gerealiseerd, en niet in het open polderlandschap. Het perceel wordt aan de achterzijde van het perceel begrenst door een sloot, en dit blijft zo.

De nieuwbouw achter A vindt plaats in dezelfde materiaal- en kleurstellingen als de bestaande bebouwing.

Erf:

Door achter nr 22 een klein bijgebouw te bouwen, en de rest van de nieuwbouw te concentreren achter het bestaande bijgebouw op het erf achter huisnummer 21 worden beide percelen 'ontvlecht' waardoor er ook ruimtelijk weer twee percelen ontstaan.

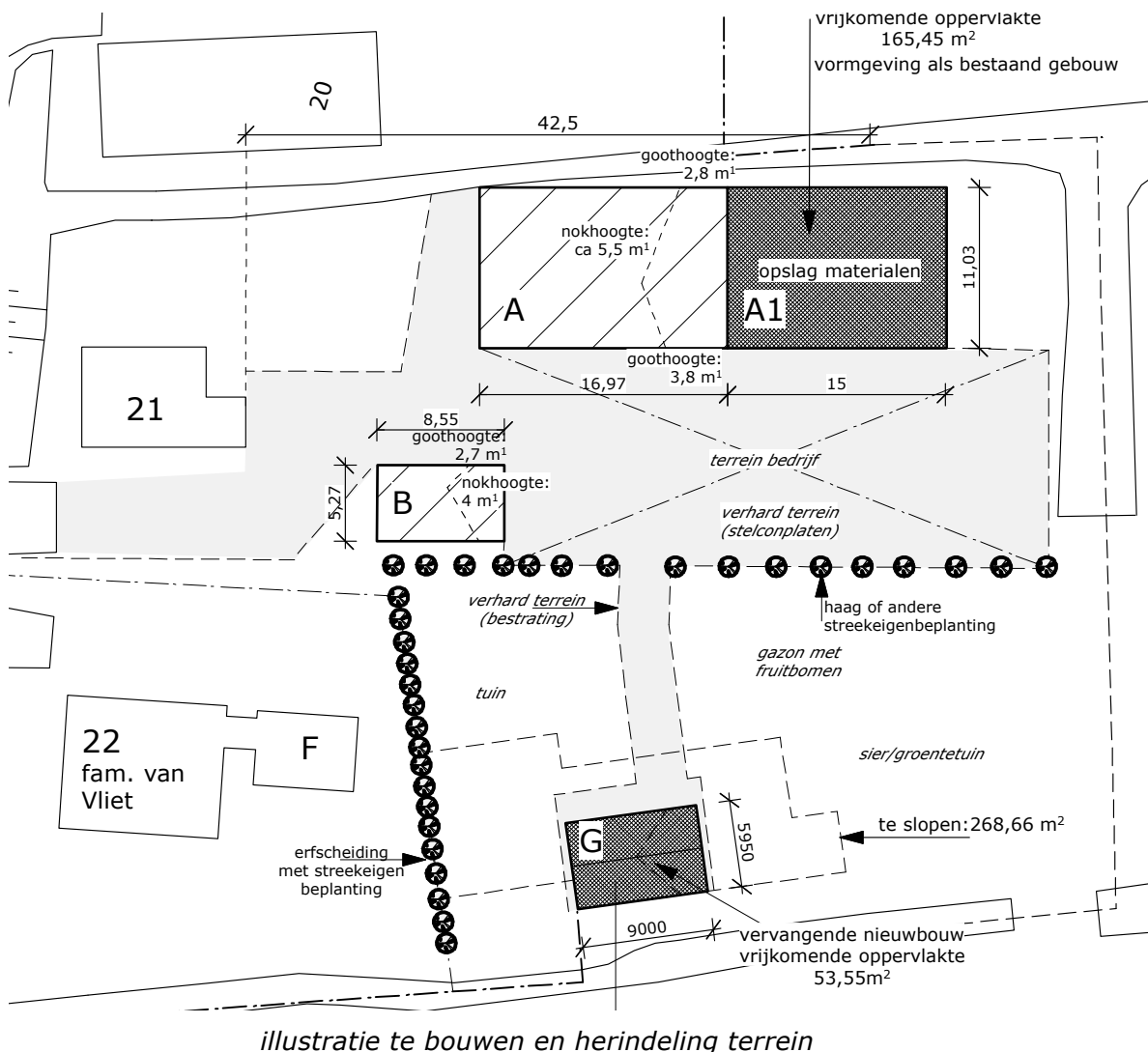
Door de herinrichting van het erf ontstaat een logische en overzichtelijke indeling. De nieuwe bebouwing achter 22 staat met de kavelgrenzen mee in de lengte richting en er wordt voldoende afstand gehouden tot de zijdelingse sloot. Hierdoor wordt het verkavelingspatroon weer beter zichtbaar en wordt de doorzicht op de achterliggende polder verbeterd.

Door het bedrijfsgebouw naar achteren te verlengen ontstaat er meer openheid en ruimte voor doorzichten. Ook wordt hierdoor het oorspronkelijk verkavelingspatroon versterkt.

De inrichting van het erf is uiteen gezet in de nieuwe situatie van het blad 'Situaties'. Dit vormt een bindende voorwaarde bij de vergunning.

Het erf achter huisnr 21 krijgt een bedrijfsmatige invulling. De erfverharding bestaat uit stelconplaten, zoals in de huidige situatie ook het geval is. Hier vinden de bedrijfsmatige activiteiten plaats : de opslag in het gebouw, en het stallen van de bedrijfswagen indien deze thuis is.

Het erf achter huisnr 22 krijgt een huiselijker verharding in de vorm van klinkerbestrating. Dit erf wordt omsloten door rijvormige streekeigen beplanting en ingevuld met fruitbomen, gazon, en een groenten/siertuin.



illustratie te bouwen en herindeling terrein

3.4 Bestemmingsplan en ruimtelijke kwaliteit

Het plangebied is gelegen in het bebouwingslint Lopikerweg Oost en kan gezien worden als kernrandzone van de kern Lopik. Een kernrandzone is een gebied grenzend aan een stad of dorp met een vaak multifunctioneel karakter. Naar agrarische en woonfuncties bevinden zich hier ook stedelijke gelieerde functies en niet-agrarische bedrijfsactiviteiten. De vorm van een kernrandzone verschilt per kern en ook de gebruiksactiviteiten verschillende per gebied. De ruimtelijke kwaliteit van kernrandzones laat vaak te wensen over omdat kernranden niet zorgvuldig vorm zijn gegeven, de verschillende functies geen samenhang vertonen en soms matig ontsloten zijn. Bij ontwikkeling in de kernrandzone staat ruimtelijke inpasbaarheid voorop.



Ligging plangebied ten opzichte van kern.

Ondanks de ligging van het plangebied direct aansluitend aan de kern Lopik, ligt het toch in het bestemmingsplan "Landelijk gebied". Het plangebied kent een hoge bebouwingsdichtheid en heeft een formele en bedrijfsmatige uitstraling. Het perceel herinnert nauwelijks nog aan het oorspronkelijke agrarische karakter van het lint en het oorspronkelijke perceel. De gemeente Lopik hecht 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 landelijk gebied in onze gemeente. Het perceel is gelegen in een zone welke in het bestemmingsplan "Landelijk gebied" wordt getypeerd als "agrarisch gebied met landschappelijke openheid". In tegenstelling tot andere delen van de gemeente is het behoud en indien mogelijk het versterken van de landschappelijke karakteristiek, voornamelijk in de vorm van doorzichten naar het achterliggende weidelandschap, een belangrijke ruimtelijke doelstelling.

Door de sanering van de bestaande bebouwing en de beoogde herbouw van maximaal één bedrijfsgebouw en de sanering van het vervallen bijgebouw op het voormalige perceel Lopikerweg Oost 22 krijgt het plangebied een logische en overzichtelijke indeling. De nieuwe bebouwing wordt in de lengterichting gebouwd en er wordt voldoende ruimte gehouden tot de zijdelingse sloten. Hierdoor ontstaat er meer openheid en ruimte voor doorzichten. Het oorspronkelijke verkavelingspatroon blijft herkenbaar en verder versterkt door de inrichting. Het doorzicht op de achterliggende polder wordt verbeterd. Het bouwplan komt hiermee duidelijk tegemoet aan de landschappelijke karakteristiek zoals beschreven in het bestemmingsplan en de ruimtelijke doelstelling met betrekking tot het behoudt en indien mogelijk het versterken van deze karakteristiek.

3.5 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 bouwkael een aantal inrichtingsprincipes uitgewerkt. De gedachte is dat als de opzet van de bouwkael goed is, dat dan de belangrijkste kwaliteiten van de linten zijn gewaarborgd. Het gaat om de volgende inrichtingsprincipes:

1. Langgerekt: het perceel dient langgerekt te zijn. De relatief lange en smalle kavels zijn kenmerkend voor de structuur van dit gebied en komen voort uit het landschappelijke patroon van smalle weilanden. Het slotenpatroon is daarbij leidend. Het voorliggende plan wijzigt niet aan de huidige vorm van de kavels en de aanwezige slotenpatroon blijft gehandhaafd. Hoewel de eigendomssituatie binnen het plangebied wel gewijzigd is blijft de uitstraling van smalle, langgerekte percelen ongewijzigd. Door het gebruik van erfbeplanting wordt die lengterichting extra benadrukt.
2. Tweedeling voor en achter: de kavel heeft een voorerf en een achtererf. Ook dit plangebied heeft een duidelijk voorerf en achtererf. Het voorerf is voor de omgeving het meest representatieve deel van het erf. De bebouwingsdichtheid is lager en de nadruk ligt op de woonfunctie. De grotere bouwvolumes zijn gelegen op het achtererf en hebben een

multifunctioneel karakter. Verschillende functies kunnen hier door elkaar lopen.

3. Zicht-as naar het landschap: voor- en achtererf worden verbonden via een doorgaande ontsluitingsas. Bij oude erven ligt deze ontsluiting van het voor- en achtererf vaak zelfs op één lijn. Dit betekent dat men vanaf de weg, langs en over het erf, zicht heeft op het achterliggende landschap. Ook hier is sprake van zo'n rechtlijnige ontsluiting as en daarmee een direct doorzicht. Door de sloop van het bestaande bijgebouw achter Lopikerweg Oost 22 wordt het perceel opengebroken en ontstaat er, welliswaar schuin, een nieuw doorzicht vanaf het lint naar het achterliggende landschap.

4. Randbeplanting: de randen van de bouwkvael vragen een landschappelijk plan met kavelbeplanting. De beplanting verbindt de bebouwing op het erf met het omliggende landschap. Bij voorliggend plan blijft de bestaande randbeplanting gehandhaafd en wordt met behulp van beplanting binnen het plangebied het ritme van langgerekte kavels geaccentueerd. Op het perceel wordt nieuwe beplanting aangebracht om de functies van verschillende delen van het plangebied te benadrukken en wordt een bestaande schutting vervangen door randbeplanting om een landschappelijk gewenste overgang tussen de percelen Lopikerweg Oost 21 en Lopikerweg Oost 22 te realiseren.

5. Bouwkvael omgeven door water: sloten zorgen ruimtelijk voor ordening en doorzicht. In het huidige plan blijven de bestaande sloten ongewijzigd.



Direct doorzicht langs ontsluitingsas.

De inrichting van het plangebied voldoet aan de genoemde inrichtingsprincipes en komt daarmee tegemoet aan de belangrijkste kwaliteiten van het lint.

3.6 Nota ruimtelijke kwaliteit Lopik

In de recent vastgestelde Nota ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Lopik worden karakteristieke inrichtingsprincipes beschreven en verbeeld. Bij het opstellen van deze inrichtingsprincipes in 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.

3.7 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 en verbetert het zicht op het open weidegebied.

4. Beleidskaders

4.1 Rijksbeleid

Het rijk geeft een totaalbeeld van het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid op rijksniveau in de *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*. In het *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)* heeft het rijk regels opgesteld waarmee het SVIR verklaard wordt richting lagere overheden.

Conclusie: De SVIR richt zich op onderwerpen van nationaal ruimtelijk belang. Het beoogde plan ligt niet in een gebied dat van belang is voor het nationaal functioneren. Het Barro geeft in die zin geen regels voor het plangebied.

4.2 Provinciaal beleid:

4.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (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 opgesteld. De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028, is op 4 februari 2013 vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht. Dit ruimtelijke beleid van de provincie heeft als uitgangspunt: lokaal wat kan, regionaal wat moet. Gemeenten krijgen hierdoor meer ruimte om, binnen gestelde kaders, zelf beslissingen te nemen. Ruimtelijke kwaliteit staat hierbij voorop.

In de Provinciale ruimtelijke structuurvisie 2013 – 2028 (PRS) zijn de volgende provinciale belangen vastgelegd:

- Duurzame leefomgeving
- Vitale dorpen en steden
- Landelijk gebied met kwaliteit

Landelijk gebied met kwaliteit

Het uitgangspunt, landelijk gebied met kwaliteit, is van belang voor het plangebied. De gehele gemeente Lopik, en daarmee ook de percelen aan de Lopikerweg Oost, zijn 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. Volgens de gebruikelijke omschrijving heeft ruimtelijke kwaliteit te maken met de begrippen toekomstwaarde, belevingswaarde en gebruikswaarde. Het voorliggende plan komt op verschillende manier tegemoet aan deze begrippen. De herinrichting van het plangebied betekent een verbetering van de condities voor het vitaal economisch functioneren en goede ontwikkelingsmogelijkheden van de aanwezige functies.

De kernkwaliteiten zijn benoemd in de Voorloper Groene Hart. De kernkwaliteiten hebben in de verschillende deelgebieden van het Groene Hart verschillende accenten. De kernkwaliteiten zijn in de toelichting kort beschreven. Een uitgebreidere beschrijving en handvatten voor het omgaan met de kernkwaliteiten hebben we 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. 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 beter beleefbaar worden. Het voorliggende plan is in overeenstemming met de uitwerkingsprincipes van de Kwaliteitsgids.

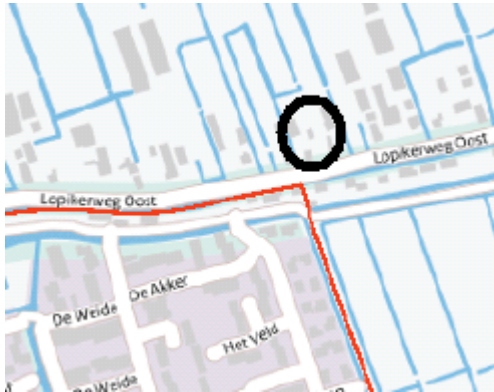
De te slopen bebouwing binnen het plangebied heeft een gezamenlijke oppervlakte van 268,66m². Daarvoor wordt 218,88m² terug gebouwd. Een afname van het bebouwd oppervlak sluit aan bij de uitgangspunten tot verbetering van ruimtelijke kwaliteit zoals genoemd in de Kwaliteitsgids en de daarin gehanteerde uitgangspunten. Het voorliggende plan voorziet in minder bebouwing en doet daarmee geen afbreuk aan het open karakter van het buitengebied en druist niet in tegen de belangen van natuur, ecologie en waterhuishouding.

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 zelfs ruimte voor verdichting van de concentraties, mits de omgevingskwaliteit, met name het landschap, 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 achtte 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.

Hoewel het niet is vastgelegd in het geldende bestemmingsplan is op het perceel Lopikerweg Oost 21 al geruime tijd sprake van niet-agrarische bedrijf activiteiten. Het vastgestelde ruimtelijke beleid van de provincie Utrecht voorziet in PRV in de mogelijkheid om bestaande niet-agrarische bedrijven positief te bestemmen. Een ruimtelijke plan kan volgens de PRV tevens regels bevatten die toestaan dat bestaande niet-agrarische bedrijven worden uitgebreid.

Het plangebied is gelegen buiten, maar direct aangrenzend aan, de rode contour van de kern Lopik. Deze gebieden worden in het provinciaal ruimtelijk beleid aangemerkt als kernrandzone. Met de aanwezigheid van stedelijk gelieerde functies en stedelijk uitloopgebied 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 de kern. Direct aansluitend aan de rode contouren 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.



Ligging plangebied ten opzichte van ruimtelijke structuur.

Conclusie: Het plan zorgt voor een ruimtelijke verbetering binnen het landelijk gebied en zorgt voor economische versterking van het landelijk gebied. Hiermee is het plan niet in strijd met het beleid uit Provinciale Structuurvisie.

4.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013

Provinciale Staten hebben op 4 februari 2013 eveneens de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld. De PRV is gebaseerd op artikel 4.1, eerste lid, van de Wro. Op basis van dit artikel kunnen, met het oog op een goede ruimtelijke ordening, Provinciale Staten regels stellen omtrent de inhoud, toelichting of onderbouwing van ruimtelijke plannen. Hieronder vallen de bestemmingsplannen (inclusief de uitwerkings- en wijzigingsplannen), besluiten op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) waarbij afgeweken wordt van een bestemmingsplan, beheersverordeningen en projectuitvoeringsbesluiten op basis van de Crisis en herstelwet.

Doel van de verordening is om een aantal provinciale belangen te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De regels van de verordening richten zich primair tot gemeenteraden, verantwoordelijk voor het vaststellen van bestemmingsplannen. De regels van de verordening hebben betrekking op nieuwe planologische besluiten.

In de Provinciale ruimtelijke structuurvisie 2013 – 2028 (PRS) zijn de volgende provinciale belangen vastgelegd die betrekking hebben op vitale steden en dorpen:

- Realiseren van voldoende en op de behoefte aansluitend woningaanbod, met een accent op binnenstedelijke ontwikkeling.
- Een vitale en innovatieve regionale economie, met voldoende en diverse vestigingsmogelijkheden.

- Optimaal gebruik van de binnenstedelijke ruimte.
- Een goede bereikbaarheid voor woon-, werk en vrijetijdsverkeer

In 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 vindt niet plaats 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 bouwkavels 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 worden niet onevenredig aangetast en de inhoud van de woning moet aansluiten bij de omliggende bebouwing. Zoals eerder aangegeven resulteert het plan in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en sluit de bebouwing aan bij de karakteristiek van het bebouwingslint. het plan is voorzien van een goede landschappelijke inpassing, zie ook hoofdstuk 3, Beeldkwaliteit. In het volgende hoofdstuk zal aangetoond worden dat het plan de belangen van bestaande omringende functies niet zal aantasten.

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.

Conclusie: Het plan biedt een blijvende vestigingsmogelijkheid voor het bestaande bedrijf, en in de toekomst wellicht andere passende bedrijven. Het staat hiermee de economische ontwikkeling niet in de weg, terwijl het ruimtelijk gezien voordelen oplevert. Hierdoor past het prima in het beleid van de provinciale verordening.

4.3 Gemeentelijk beleid:

4.3.1 Toekomstvisie gemeente Lopik 2030 (2011)

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 dorpse 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.

Conclusie: Het plan past qua uiterlijk door toegepaste vorm en materialen prima in de agrarische mentaliteit en versterkt tegelijkertijd de mogelijkheid voor de ondernemer om zijn vestiging te behouden en te versterken. Het past daardoor goed in de Toekomstvisie van gemeente Lopik.

4.3.2. LopikMEerwaard

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. Bij toepassing van LopikMEerwaard moet daarom een

balans worden gevonden tussen enerzijds het behouden en ontwikkelen van de kwaliteiten en potenties van het landelijk gebied en anderzijds de bebouwingsmogelijkheden die daarbij horen. Sommige delen van het landelijk gebied zijn zo waardevol, dat het wenselijk is dat daar zware beperkingen blijven gelden voor bouwactiviteiten en/of functieveranderingen. Maar in andere gebieden of op andere percelen zou een versoepeling in de bebouwingsvoorschriften mogelijk moeten zijn. LopikMEerwaard stelt daarvoor spelregels op, die vertaald zijn in toetsingscriteria. Op voorhand wil de gemeente Lopik geen enkel initiatief uitsluiten. De gemeente Lopik wil initiatiefnemers de ruimte geven met creatieve voorstellen te komen, waarbij de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit uitgangspunt is. LopikMEerwaard kan daarom betrekking hebben op de navolgende situaties:

- De gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van bestaande bedrijven te vergroten;
- Functieveranderingen van bestaande bebouwing.

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

De toetsingscriteria van LopikMEerwaard

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 het op de openheid van het oorspronkelijke landschap.

Ad1: In het bestemmingsplan "Landelijk gebied" heeft het perceel de bestemming "wonen" en "agrarische doeleinden".

"Nieuwvestiging" van een niet-agrarische bedrijf en overschrijding van het bebouwd oppervlak is in het landelijk gebied niet toegestaan. Alleen

in het geval van beëindiging van een agrarisch bedrijf zijn vanuit milieuoogpunt bedrijven in de categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (met toepassing van de aanwijzingsbevoegdheid ook categorie 3) als vervolg functie toelaatbaar op de bouwvlakken met de bestemming agrarische doeleinden (artikel 27).

Opmerkelijk is dat tijdens de bestemmingsplanprocedure niet duidelijk is geworden dat op het perceel Lopikerweg Oost 21 te Lopik het bedrijf van de heer Schievink is gevestigd. In het bestemmingsplan Landelijk gebied uit 1980 van de toenmalige gemeente Lopik had het perceel ook een woonbestemming. Bij de actualisering van dat bestemmingsplan had de gemeente kunnen overwegen om het huidige gebruik positief te bestemmen als bekend was geweest welke bedrijfsactiviteiten op het perceel werden uitgevoerd.

Ad2: Het perceel Lopikerweg Oost 21 is gelegen langs een gedeeltelijk matige ontsluitingsweg. De bestaande bedrijfsactiviteiten blijven gehandhaafd en er zal geen sprake zijn van een extra verkeersaantrekkende werking ten opzichte van de huidige situatie en dus kan geconcludeerd worden dat het voorliggende plan geen onevenredig nadelig effect zal hebben op de verkeersafwikkeling ten opzichte van de huidige situatie. De uitbreiding van de bestaande bedrijfsruimte is voornamelijk bedoeld ten behoeve van opslag die nu ook al buiten of in de bestaande bebouwing plaatsvindt. Het aantal verkeersbewegingen is uitgewerkt in paragraaf 2.2.

Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om vrijstelling te verlenen voor functies op percelen welke matig ontsloten zijn, als aangetoond kan worden dat er geen onevenredig nadelige effecten zijn te verwachten op de verkeerssituatie. Vanwege het kleine aantal verkeersbewegingen en de onveranderde situatie ten opzichte van de huidige situatie vinden er geen onevenredige nadelige effecten plaats.

Ad3: De bedrijfsvoering van initiatiefnemer valt volgens het bestemmingsplan "Landelijk gebied" binnen categorie 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Gelet op de aard en de omvang van de huidige bedrijfsactiviteiten is het aannemelijk dat de eventuele hinder afkomstig van zijn bedrijf minder is dan hoort bij een bedrijf uit deze categorie. Zoals al omschreven in paragraaf 2.2 vinden er geen activiteiten behalve het opslaan van materialen en machines plaats, en vindt er geen verhuur van machines aan derden plaats, waardoor de activiteiten beperkt blijven tot het opslaan van materialen en machines voor eigen gebruik, en de verhuur uitsluitend betrekking heeft op de initiatiefnemer en zijn grondverzetmachine, en evt. benodigd materieel/materiaal.

Ad4: Door de sanering van de bestaande bebouwing en de beoogde herbouw van maximaal één bedrijfsgebouw krijgen de percelen Lopikerweg Oost 21 en 22 een logische en overzichtelijke indeling. Door het bedrijfsgebouw verder naar achter te verlengen ontstaat er meer openheid en ruimte voor doorzichten. De nieuwe bebouwing wordt in de lengterichting gebouwd en er wordt voldoende ruimte gehouden tot de

zijdelingse sloten. Het oorspronkelijke verkavelingspatroon blijft herkenbaar en verder versterkt door de inrichting. Het doorzicht op de achterliggende polder wordt verbeterd.

Conclusie:

Het kenmerkende uitgangspunt van LopikMEerwaard is: "geen tegenprestatie voor aantasting van de omgevingswaarden betekent geen ontwikkelingsruimte" ("voor wat hoort wat"). Het bouwplan voorziet in een afname van het bebouwd oppervlak en een duidelijke afname van de aanwezige verharding (verwijderen stelconplaten)., en een verbetering van de doorzichten naar het achterliggende landschap. Op de percelen wordt de ruimtelijke kwaliteit aanzienlijk verbeterd.

5. Omgevingsaspecten

De te behandelen thema's die vanuit dit oogpunt van belang zijn, zijn water, milieu (bodem, lucht, geluid), natuur, archeologie, en verkeer.

5.1 Water

Waterbeheersplan 2012-2015; Waterstructuurvisie (Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, 2002)

"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 ons 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 ons werkgebied.

Leggerzones Regionale Waterkeringen

- Waterstaatswerkzone
- Beschermingszone



afb.10: uitsnede legger HDSR beheerzones

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 500 m² in stedelijk gebied en 1000 m² in landelijk gebied is een Watervergunning nodig.

Het plangebied ligt gedeeltelijk in de blauwe zone, de zg.

Beschermingszone. Voor deze zone gelden ook bepaalde regels: Er mag geen grond worden afgegraven (bijvoorbeeld voor het winnen van zand of klei), seismisch onderzoek worden verricht, installatie of leidingentracé met hoge druk worden geïnstalleerd of explosiegevaarlijk materiaal worden opgeslagen.

Conclusie: Het aan te bouwen deel valt op een terrein wat in de huidige situatie verhard is. Hier vind dus geen verslechtering plaats ten opzicht van de huidige situatie. De afvoer van het regenwater vind plaats naar nabijgelegen oppervlakte water.

De nieuwbouw achter nr 22 en de nieuwe terreinindeling bewerkstelligt dat de hoeveelheid verharding daar afneemt. Dit is gunstig.

Het gedeelte wat in de beschermingszone van de regionale waterkering valt heeft voor de bouwactiviteiten geen gevolgen.

5.2 Milieu

4.2.1 Bodem

In het kader van een bestemmingsplan of projectbesluit 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 in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Middels dit onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

Conclusie: Hoewel er een wijziging van de bestemming van het perceel plaatsvindt, zullen de activiteiten op het perceel niet wijzigen. De activiteiten bestaan nagenoeg uitsluitend uit het opslaan van materiaal en gereedschap. Dit gaat na realisering van de plannen ook nog eens voornamelijk binnen plaatsvinden

4.2.2 Lucht

In de Wet Milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit. Deze paragraaf vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en staat ook wel bekend als de Wet 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. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in

betekende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Conclusie: Dit plan draagt in niet betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.2.3 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. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan categorale en academische ziekenhuizen, verpleeghuizen, woonwagendstandplaatsen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen, waaronder onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan ziekenhuizen en verpleeghuizen die zijn aangegeven in artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder (Bgh):
een verzorgingstehuis; een psychiatrische inrichting; een kinderdagverblijf.

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld, zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Wat betreft industrielawaai valt te melden dat er op het bedrijf niet of nauwelijks activiteiten plaatsvinden, maar voornamelijk opslag plaatsvindt, waardoor aannemelijk is dat er geen geluidsoverlast zal worden veroorzaakt.

Tevens verandert er ten op zichte van de huidige situatie niets.

Conclusie: De activiteiten op het bedrijf betreffen geen geluidsgevoelige activiteiten, en ten opzichte van de huidige situatie verandert er niets, zodat gesteld kan worden dat het plan op gebied van geluid uitvoerbaar is. Er vinden geen activiteiten plaats die geluidhinder veroorzaken voor de omliggende percelen.

5.3 Natuuraspecten, Flora en fauna

De Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) en de Flora- en Faunawet.

De Nbw 1998 is de grondslag voor de aanwijzing van de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Deze gebieden worden samen de Natura 2000-gebieden genoemd. Ter bescherming van deze gebieden voorziet de Nbw 1998 in een vergunningsregime voor het realiseren van projecten die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura 2000-gebied kunnen aantasten.

De Flora- en faunawet bevat onder meer verbodsbepalingen met

betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen. Bij (de voorbereiding van) ruimtelijke ontwikkelingen moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van de plannen niet in de weg staat.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook op het moment van uitvoering van ruimtelijke plannen, de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Binnen het plangebied bevinden zich geen vestigingsmogelijkheden voor beschermde flora en fauna. De aanwezige bebouwing is als zodanig in gebruik, schoongemaakt, onderhouden e.d. waardoor vestiging van beschermde soorten zoals de huismus of bepaalde vleermuissoorten zeer onwaarschijnlijk is.

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen speciale beschermingszones aangewezen in het kader van de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn of andere Natura 2000 gebieden.

5.4 Archeologie

Toetsingskader: Het Verdrag van Malta (La Valetta); archeologiebeleid gemeente Lopik.

In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen, met als doel het beschermen en behouden van archeologische waarden. Het verdrag stelt dat de archeologie van wezenlijk belang is voor de geschiedschrijving van de mensheid.

De uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud in situ);
- in ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden; en
- de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

Nederland heeft het Verdrag van Malta in 1998 geratificeerd. Het verdrag is geïmplementeerd door inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg per 1 september 2007, welke onder meer leidde tot wijziging van de Monumentenwet 1998. Artikel 38a van de gewijzigde Monumentenwet 1988 verplicht gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten. In het kader van de ruimtelijke ordening wordt archeologie thans meegewogen zoals alle

andere belangen die een rol spelen bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen.

Archeologiebeleid gemeente Lopik (2010)

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 bouwplan wordt gerealiseerd op een locatie waarvan bekend is dat de bodem archeologische waarden bevat. Aan dit gebied is de archeologische waardecategorie 3 (paars) 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 4 (roze). Onderzoek op deze gronden is slechts noodzakelijk bij plangebied groter dan 2500m². 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.



*afb.9: uitsnede
archeologische
verwachtingskaart Lopik*

Het plangebied is dus deels gelegen in het gebied met de archeologische waarde categorie 3 en deels met de waarde categorie 4. De gronden gelegen in het gebied zijn grotendeels verstoord door bestaande bebouwing en verharding. De verstoringsdiepte als gevolg van de nieuwe te bouwen bebouwing is dieper dan 50cm. De uitbreiding van het bebouwd oppervlak bedraagt echter 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. De nieuwbouw wordt grotendeels op de bestaande fundering gerealiseerd. Hierdoor biedt het gemeentelijk archeologisch beleid geen ruimte voor het eisen van onderzoek, maar omdat op deze locatie wel degelijk 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 rekening te houden. Mogelijk kan de verstoorder bij de grondverstorende werkzaamheden een (amateur) archeoloog laten meekijken.

In ieder geval dient verstoorder zich bewust te zijn van de meldingsplicht die geldt op basis van de Monumentenwet 1988. Artikel 53 uit deze wet bepaalt dat een persoon die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt, waarvan deze weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is (in roerende of onroerende zin), verplicht is hiervan binnen drie dagen aangifte te doen. Deze aangifte dient te gebeuren bij de burgemeester van de gemeente.

5.5 Verkeer

Het perceel Lopikerweg Oost 21 is gelegen langs een gedeeltelijk matige ontsluitingsweg.

Al ruim voor de vaststelling van het bestemmingsplan "Landelijk gebied" is er naast de bestaande woonfunctie sprake van de opslag van niet-agrarische goederen als nevenfunctie.

Het plan omvat vrijstelling voor het feitelijke gebruik van het perceel ten dienste van het kraanverhuurbedrijf. Zoals eerder al uiteengezet heeft het bedrijf geen verkeersaantrekkende werking, omdat de activiteiten op de werklocatie plaatsvinden.

Het perceel wordt al langere tijd (sinds 1995) gebruikt voor het bedrijf. Feitelijk verandert er niets in de nieuwe situatie ten opzichte van de bestaande situatie, en daarmee kan er geconcludeerd worden dat er in het kader van verkeer geen hinder wordt veroorzaakt voor omliggende percelen.