

Notitie inpassing loods

contactpersoon	Johan van Veen
datum:	5 april 2017
projectmedewerker	Krijn Lodewijks Rene van den Oetelaar
betreft:	Inpassing loods Lopikerweg Oost 39a te Lopik

Aanleiding

De eigenaar van het perceel aan de Lopikerweg Oost 39a te Lopik, is van plan om de intensieve veehouderij op dit perceel te beëindigen en hier binnen de bestaande panden een bouwbedrijf te beginnen. Op basis van het bestemmingsplan landelijk gebied is dit mogelijk via een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid, mits de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt. Deze notitie toont aan dat daar sprake van is. In deze notitie volgt eerst een korte kenschets van de locatie en zijn context en worden vervolgens de ingrepen op het perceel uiteengezet. Deze notitie eindigt met een paragraaf waarin wordt gemotiveerd tot welke versterkingen van de ruimtelijke kwaliteit deze ingrepen leiden.

Context

Het plangebied bevindt zich aan de noordzijde van de Lopiker Wetering; de ontginningsbasis van waaruit het laagveengebied is ontgonnen. Inmiddels is het een dichtbebouwd lint met hoofdzakelijk vrijstaande woonbebouwing aan de voorzijde en (agrarische) bedrijfsopstallen achter op de kavels. Tussen de bebouwing door is er sprake van doorzicht naar het achterliggende, open veenweidegebied met weteringen en kavelsloten. De bebouwde percelen hebben de maat van de oorspronkelijke cope verkaveling behouden en worden aan weerszijden geflankeerd door kavelsloten haaks op het lint.

Ook op de planlocatie is er sprake van kavelsloten aan weerszijden van het perceel. Aan de zijde van het lint hebben de oevers door opgaande beplanting een vrij dicht karakter. Verder naar achter op het perceel is het beeld meer open. Op de locatie bevindt zich een bedrijfswoning aan de voorzijde met daarachter aan de oostelijke zijde van het perceel de stal. Het deel voor de woning en ten westen daarvan is een tuin en tussen woning en stal is er sprake van een verhard erf.

Ingrepen

De bestaande stal wordt verbouwd tot loods. De gevels zullen bestaan uit een trasraam van baksteen met daarboven zwart potdekselwerk. Vanwege de aanwezigheid van een transformatoruimte aan de voorzijde van de loods is het noodzakelijk dat er ook aan de achterzijde een ingang komt. Om die te bereiken wordt een strook direct ten oosten en direct ten noorden van de loods verhard. De verharding aan de noordzijde is nodig vanwege de grootte van de draaicirkels van de voertuigen waarmee de loods in gereden wordt.



Ingrepen op de locatie (zie voor grotere afbeelding separate bijlage)

Tussen de oostelijke strook en de kavelsloot blijft er sprake van groen. Hier worden ter begeleiding van de kavelsloot knotwilgen aangeplant, circa 7,0 m hart op hart. Deze worden doorgezet ter plaatse van de noordelijke en westelijke erfgrenzen.

Versterking ruimtelijke kwaliteit

Zowel de ruimtelijke ingrepen zelf als wijze waarop de functieverandering in het wijzigingsplan mogelijk wordt gemaakt leiden tot een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Hieronder worden deze puntsgewijs toegelicht:

- Het bebouwingsbeeld van de huidige stal is vrij neutraal en weinig bijzonder. Door de stal te verbouwen en daarbij uit te gaan van zwart potdekselwerk op de gevels ontstaat er een hoogwaardiger en aantrekkelijker bebouwingsbeeld, zichtbaar vanaf de Lopikerweg Oost.
- De beeldbepalende ruimte voor de loods en naast de woning, wordt heringericht met nieuwe verharding. Gebakken klinkers zijn daarbij het streven. Dit is een verbetering ten opzichte van de huidige situatie met gebroken puin met daarop grind. De verharding wordt bovendien doorgetrokken in de noodzakelijke verhardingsstrook ten oosten van de loods zodat er een rustig, eenduidig beeld ontstaat.
- Tussen de kavelsloot en de nieuwe verhardingsstrook in blijft de ruimte groen. Door de knotwilgen die hier worden aangeplant ontstaat een aantrekkelijk en bij het landschap passend doorzicht naar het achterliggende landschap.
- De functie van intensieve veehouderij komt te vervallen en de milieuvergunning hiervoor wordt ingetrokken. Dit betekent een kwalitatieve verbetering ten aanzien van de functies die volgens het geldende bestemmingsplan mogelijk zijn en een beperking van de overlast veroorzakende functies.
- Het bestemmingsvlak van de bestemming 'Bedrijf' wordt verkleind ten opzichte van het voormalige agrarische bouwvlak. Een deel van de gronden krijgt daarmee de bestem-

ming 'Agrarisch' zonder bouwvlak. De hoeveelheid bebouwing die mogelijk is op het perceel wordt dus beperkt ten opzichte van de huidige mogelijkheden.

- In de regels van het wijzigingsplan is opgenomen dat bestaande gebouwen qua oppervlakte en goot- en bouwhoogte (2,5 m en 4,5 m) niet mogen worden uitgebreid. Het huidige bestemmingsplan biedt juist de mogelijkheid tot een maximum goothoogte van 4,5 m en een maximumbouwhoogte van 10,0 m. Ook wat betreft de bouwmassa die er op het perceel kan komen worden de mogelijkheden dus beperkt.
- In de regels van het wijzigingsplan is opgenomen dat buitenopslag tot strijdig gebruik behoort en dat het oprichten van bouwwerken geen gebouwen zijnde, voor reclameborden, lichtmasten en/of neonreclame niet is toegestaan.
- De asbestdaken van de stal worden vervangen.
- De voertuigaantrekkende werking zal bij een bouwbedrijf weliswaar slechts licht afnemen ten opzichte van een intensieve veehouderij, maar het verkeer zal minder zwaar zijn aangezien het vrachtverkeer en het zware landbouwverkeer grotendeels plaatsmaakt voor een bedrijfsbus met aanhanger.