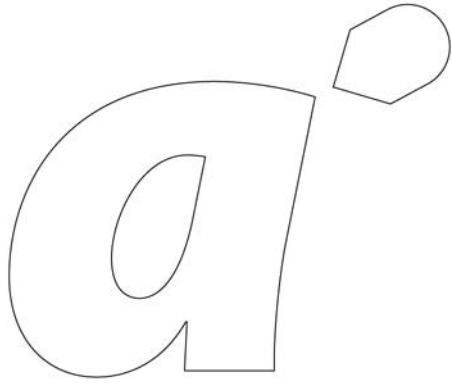




Gemeente / Lopik

Ruimtelijke onderbouwing / Voormalige machinistenwoning Lopik

Gemeente / Lopik
Ruimtelijke onderbouwing / Voormalige
machinistenwoning Lopik

procedure	datum
vooroverleg	
ontwerp	
vastgesteld	
inwerkingtreding	
onherroepelijk	

Opdrachtgever	Stichting Het Utrechts Landschap
Opdrachtnemer	amer / ruimtelijke ontwikkeling Zonnehof 43 / 3811 ND / Amersfoort 033-4621623 / bureau@amer.nl / www.amer.nl
status	definitief
projectnummer	19-447
datum	26 oktober 2011

Ruimtelijke onderbouwing

Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Geldende planologische situatie	4
1.4	Opzet ruimtelijke onderbouwing	5
Hoofdstuk 2	Beschrijving van het plangebied	7
2.1	Landelijk gebied Lopik	7
2.2	Huidige situatie plangebied	7
Hoofdstuk 3	Beleidskader	9
3.1	Provinciaal beleid	9
3.2	Gemeentelijk beleid	12
Hoofdstuk 4	Visie op de toekomstige ontwikkeling van het plangebied	15
4.1	Toekomstige situatie plangebied	15
4.2	Ruimtelijke effecten op omgeving	17
Hoofdstuk 5	Milieu- en planologische aspecten	19
5.1	Archeologie en cultuurhistorie	19
5.2	Bodem	20
5.3	Geluid	21
5.4	Luchtkwaliteit	21
5.5	Flora en fauna	21
5.6	Water	22
5.7	Externe veiligheid	24
5.8	Milieuhinder bedrijvigheid	25
5.9	Verkeer en parkeren	26
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	27
6.1	Economische uitvoerbaarheid	27
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
Bijlagen		29
Bijlage 1	Digitale watertoets	31

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het Utrechts Landschap, Stichting De Utrechtse Molens en de Vrienden van de Cabauwse Molen hebben het voornemen om de voormalige machinistenwoning bij het gemaal en de Cabauwse Molen, aan de Lopikerweg West 105 te Lopik, her te bestemmen tot vakantiewoning. De gemeente Lopik wil alleen medewerking verlenen aan deze herbestemming indien ook de oude molenaarswoning op dit complex wordt herbouwd. Voor de herbouw van de molenaarswoning is in 2006 al een bouwvergunning verleend die nog steeds te gebruiken is. De molenaarswoning kan na realisatie in gebruik worden genomen als informatiecentrum over het molencomplex. Tot slot wordt in samenhang met het voorgenomen initiatief het monumentale gemaal ter plaatse gerestaureerd.

Hoewel de herbestemming van de machinistenwoning onderdeel uitmaakt van de hele aanpak van het molencomplex, heeft voorliggende ruimtelijke onderbouwing enkel als doel om de herbestemming juridisch te regelen. Omdat het geldend bestemmingsplan "Landelijk Gebied" de gewenste herbestemming niet toestaat, maar de herbestemming in samenhang met herbouw van de molenaarswoning wel gewenst is, dient een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan aangevraagd te worden. De gemeente Lopik heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan het voornemen op basis van een omgevingsvergunning. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van deze omgevingsvergunning.

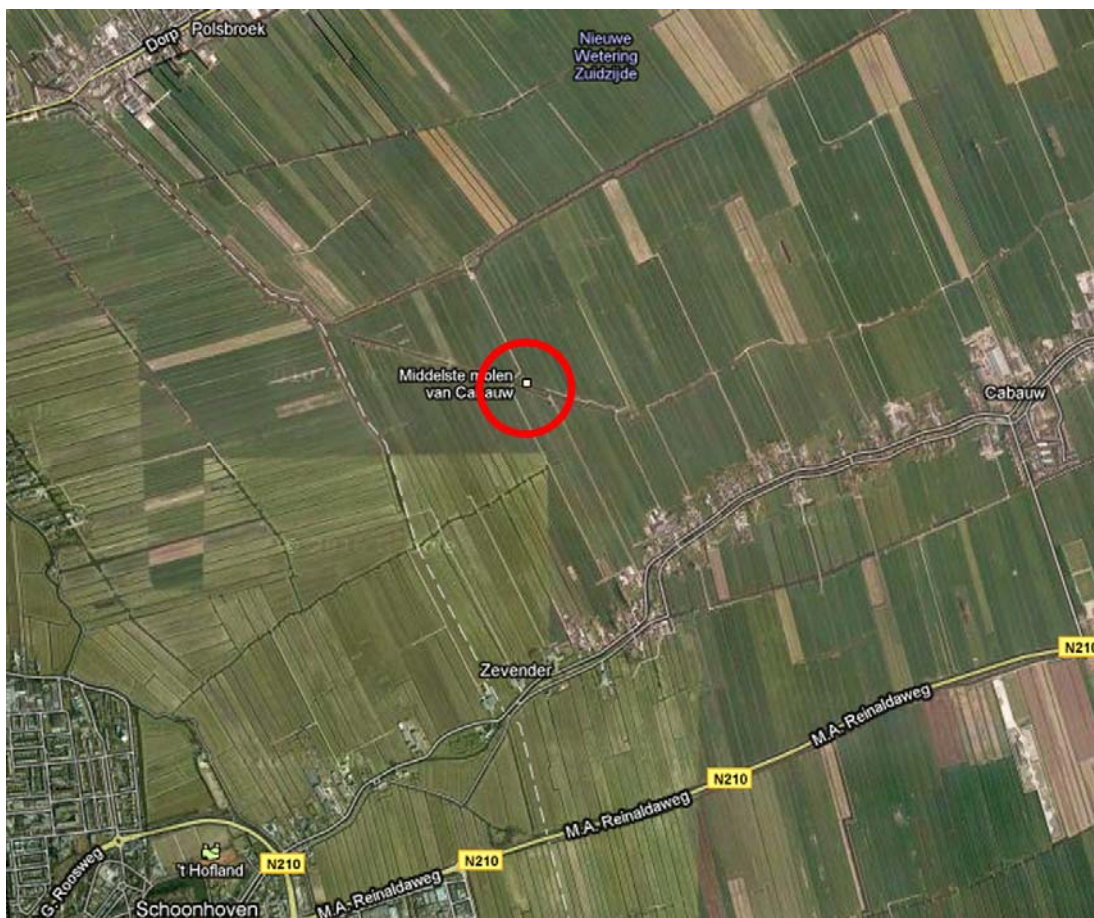
Aangezien het voorgenomen plan afwijkt van het geldende bestemmingsplan zal een uitgebreide procedure voor een omgevingsvergunning worden doorlopen. Dit zal gebeuren conform artikel 3.10 van de Wabo.

1.1.1 Planstukken

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing, het ontwerpbesluit, de bouwtekeningen en overige bijbehorende stukken vormen de omgevingsvergunning.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Lopikerweg West 105 te Lopik. Het plangebied ligt echter niet direct langs de Lopikerweg West maar op enkele honderden meters ten noorden in het landelijk gebied. Het plangebied ligt op de kop van één van de kenmerkende langgerekte noord-zuid georiënteerde ontginningskavels. Het gebied grenst aan de watergang de Eerste Wetering en is te bereiken via een onverhard pad vanaf de Lopikerweg West ter hoogte van Zevender.



afbeelding - globale ligging plangebied in het landelijk gebied

1.3 Geldende planologische situatie

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan "Landelijk Gebied", dit bestemmingsplan is op 12 juni 2007 door de gemeenteraad van Lopik vastgesteld. In dit bestemmingsplan hebben de gronden behorende bij het perceel Lopikerweg West 105 de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" gekregen met de nadere aanduiding 'gemaal'. Op dit perceel bevindt zich ook de voormalige machinistenwoning.

De molen gelegen ten westen van het plangebied heeft een bestemming "Molen" gekregen. Vanwege de aanwezigheid van de molen is op de plankaart een molenbiotoop opgenomen die de vrije windvang van en het zicht op de molen beschermt en behoudt.

De gronden rondom het plangebied hebben de bestemming "Agrarische doeleinden" met de subbestemming grondgebonden veehouderij. Op deze gronden zijn woningen niet toegestaan. Tot slot blijkt uit het bestemmingsplan "Landelijk Gebied" dat het plangebied gelegen is in agrarisch gebied dat gekenmerkt wordt door haar landschappelijke openheid.

Binnen de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" met de nadere aanduiding 'gemaal' is de realisatie van een vakantiewoning niet mogelijk.



afbeelding - uitsnede van plankaart bestemmingsplan "Landelijk Gebied"

1.4 Opzet ruimtelijke onderbouwing

De ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd:

- allereerst wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie in het plangebied beschreven;
- in hoofdstuk 3 wordt het beleidskader geschetst, waarbinnen de planvorming plaatsvindt. Vooral het planologisch beleid op regionaal en gemeentelijk niveau speelt bij dit relatief kleinschalige plan een rol;
- hoofdstuk 4 geeft inzicht in de toekomstige invulling van het plangebied;
- in hoofdstuk 5 wordt aandacht geschonken aan de milieutechnische randvoorwaarden;
- in hoofdstuk 6 wordt kort ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plangebied

2.1 Landelijk gebied Lopik

Het plangebied is gelegen in het landelijke gebied van de gemeente Lopik. Het landelijk gebied van Lopik ligt op de overgang van het rivierengebied naar het veenontginningslandschap en maakt onderdeel uit van de Lopikerwaard en het Nationaal Landschap Het Groene Hart. Karakteristiek voor het rivierengebied is de opbouw vanaf de rivier: uiterwaarden, rivierdijk, oeverwallen, kommengebied.

De eerste bewoning in het landelijk gebied van Lopik vond op de hoger gelegen oeverwallen plaats. Het oeverwallenlandschap is relatief besloten en kleinschalig van aard. Naast melkveehouderijen zijn hier van oudsher ook fruitteeltbedrijven gevestigd. Vanaf de oeverwallen, het veenstroompje de Zevender (en in het verlengde de Lopikerwetering en de Enge IJssel) en de gegraven weteringen heeft de ontginning van landelijk gebied van Lopik plaatsgevonden. Verkaveling vond grotendeels loodrecht op de watergangen plaats, met als gevolg een markante oost-westgerichte structuur. Door deze wijze van verkavelen, ontstonden grootschalige, open weidegebieden, die begrensd werden door rechte weteringen voor de waterafvoer. Aan weerszijden van de wetering ontstond nieuwe lintbebouwing die de kernen in het landelijk gebied met elkaar verbindt. In het zuiden van het plangebied liggen enkele blokverkavelingen.

Van oorsprong bestond de bebouwing in de linten voornamelijk uit agrarische bedrijven. De laatste decennia hebben vele agrarische complexen hun functie verloren en hebben andere functies, met name wonen en niet-agrarische bedrijven, hier een plek gevonden. Daarnaast neemt de behoefte aan recreatie toe. Ondanks deze ontwikkelingen dienen de specifieke kwaliteiten van het landelijk gebied behouden te blijven.

De grondgebonden landbouw gaat goed samen met het streven de landschappelijke openheid te behouden.

2.2 Huidige situatie plangebied

Het plangebied voor de herbestemming bestaat uit de gronden behorende bij het gemaal en de machinistenwoning. Het plangebied bestaat uit weide gebieden, gelegen nabij watergangen. In het plangebied staat onder andere het monumentale gemaal. Het gemaal grenst aan de Eerste Wetering en bevindt zich nabij de onverharde toegangspad. Ten zuiden van het gemaal bevindt zich de voormalige machinistenwoning. Het plangebied wordt omgeven door meerdere watergangen maar herbergt geen waardevolle groenelementen. De Lopikerwaard is overigens wel aangewezen als weidevogelgebied.

Ten westen van het plangebied ligt de rijksmonumentale molen die enkele jaren geleden is gerestaureerd. Nabij de molen is een stuk grond gelegen dat als herbouwlocatie dient voor de molenaarswoning. De voormalige molenaarswoning is in 1990 afgebroken. Momenteel wordt de herbouwlocatie niet gebruikt.



afbeelding - foto uit 2002 met de molen en op de achtergrond het gemaal en de voormalige machinistenwoning

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Deze ruimtelijke onderbouwing heeft een dusdanig klein karakter dat het nationale beleid aangaande de ruimtelijke ordening niet direct van toepassing en relevant is. Het is daarnaast zo dat de uitgangspunten uit beleidstukken van het Rijk veelal verwerkt wordt in provinciale en gemeentelijke beleidstukken. In dit hoofdstuk wordt dan ook ingegaan op de relevante provinciale, regionale en gemeentelijke beleidstukken die voor deze ruimtelijke onderbouwing van toepassing zijn.

3.1 Provinciaal beleid

3.1.1 Beleidslijn nieuwe Wro (2008)

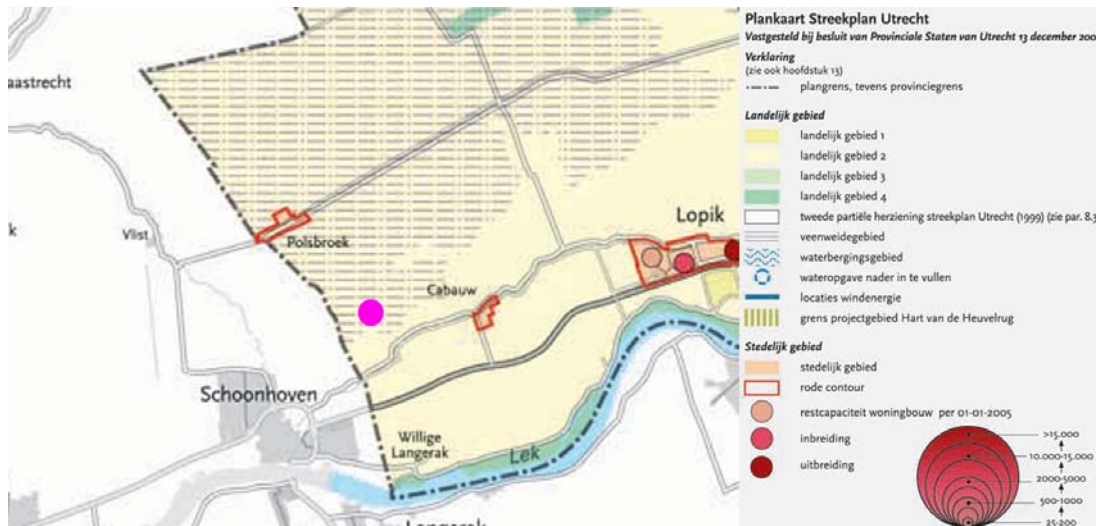
Om het Streekplan 2005-2015 als beleidskader na 1 juli 2008 slagvaardig te kunnen blijven toepassen, hebben gedeputeerde staten van de provincie Utrecht op 23 juni 2008 het Streekplan 2005-2015 beleidsneutraal omgezet in een structuurvisie. Wanneer gesproken wordt over de structuurvisie worden de volgende streekplannen bedoeld: het Streekplan 2005-2015, de streekplanuitwerkingen Hart van de Heuvelrug I en II, en de Streekplanuitwerking Nationale Landschappen. Samen met de handleiding bestemmingsplannen 2006 vormt het Streekplan het beoordelingskader voor gemeentelijke ruimtelijke plannen in brede zin.

De Beleidslijn maakt daarbij duidelijk wat onder de nieuwe Wro van de provincie verwacht mag worden: het provinciaal belang wordt gemarkeerd en de inzet van de nieuwe Wro-instrumenten wordt vastgelegd. Omdat de inhoud van het streekplan niet verandert, heeft deze beleidslijn geen consequenties voor het bestemmingsplan.

3.1.2 Structuurvisie Utrecht 2005-2015 (2004)

In het kader van de (nieuwe) Wet op de ruimtelijke ordening (Wro), is op 1 juli 2008 het Streekplan omgezet naar een provinciale structuurvisie. De structuurvisie zet in op zorgvuldig ruimtegebruik voor zowel het stedelijk als het landelijk gebied. Daarnaast wordt veel belang gehecht aan water. Water vormt een ordenend principe en bij nieuwe ruimtelijke afwegingen vormt water een vertrekpunt. Ruimtelijke ontwikkelingen dienen te voldoen aan milieuregelgeving.

In de navolgende afbeelding is een uitsnede weergegeven van de structuurvisiekaart. Het plangebied ligt in het landelijk gebied van Lopik tussen de kernen Cabauw en Polsbroek in.



afbeelding - uitsnede structuurvisie (paarse cirkel is globale ligging van het plangebied)

Landelijk gebied 2

Het plangebied is gelegen in de zone die is aangeduid als 'Landelijk gebied 2': agrarisch gebied met zowel grondgebonden als niet-grondgebonden landbouw. Het beleid voor dit landelijk gebied is primair afgestemd op de belangen en waarden die in dit gebied aanwezig zijn: agrarische, cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden. Behoud van de huidige kwaliteiten staat daarbij voorop. Tevens wordt gekozen voor behoud en versterking van de sociale structuur en identiteit in dit gebied.

Veenweidegebied

Het plangebied ligt tevens binnen de zone die is aangeduid als veenweidegebied. In de structuurvisie is voor veenweidegebieden aanvullend beleid opgesteld. In de veenweidegebieden zijn de ontwikkelingsmogelijkheden van de landbouw sterk beïnvloed (=beperkt) door de fysieke structuur van de veenbodem en de waterhuishouding. Dit geeft naast beperkingen ook kansen en mogelijkheden in de vorm van verbrede landbouw en productie van groeneblauwe diensten.

De plannen voor de herbestemming en hergebruik van de molen en bijbehorende bebouwing sluiten aan bij de uitgangspunten uit de provinciale structuurvisie. De plannen maken geen ontwikkelingen mogelijk die aanwezige ecologische-, historische-, en landschappelijke waarden aantasten. De voorgenomen plannen geven juist een impuls aan het kunnen beleven van de historie ter plaatse van de molen.

Nationale Landschappen

In de Nota Ruimte zijn door het rijk twintig gebieden aangemerkt als Nationaal Landschap. Deze gebieden kenmerken zich door de aanwezigheid van internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten, en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke, cultuurhistorische en recreatieve kwaliteiten. Deze kwaliteiten moeten behouden blijven, duurzaam beheerd worden en - zo mogelijk - worden versterkt. Als strategie voor het ruimtelijk beleid wordt gehanteerd: "behoud door ontwikkeling". In algemene zin geldt dat binnen Nationale Landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of versterkt.

Het plangebied maakt deel uit van het Nationaal Landschap Het Groene Hart. Binnen de Nationale Landschappen worden via de uitvoering van concrete projecten impulsen gegeven aan het behoud en de versterking van de landschappelijke kwaliteiten.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van een omgevingsvergunning die een kleinschalige ontwikkeling in het landelijk gebied mogelijk maakt. Vanwege de kleinschaligheid van de ontwikkeling is de verwachting dat het geen specifieke waarden van het Nationaal Landschap Het Groene Hart aantast.

3.1.3 Provinciale Ruimtelijke Verordening (2009)

Op 21 september 2009 hebben gedeputeerde staten van Utrecht de provinciale ruimtelijke verordening vastgesteld. In de verordening is opgenomen hoe wordt omgegaan met provinciaal belang in ruimtelijke plannen. De verordening bevat instructienormen.

Gelet op de ligging van het plangebied zijn de volgende onderwerpen uit de verordening relevant:

- **Bodembewerkingen veenweidegebied;**
Het plangebied is gelegen in het gebied dat is aangeduid als 'Bodembewerkingen veenweidegebied'. Het voorgenomen plan bevat echter geen bestemmingen die dusdanige bodemwerkzaamheden toestaan dat veenlagen aan de oppervlakte worden gebracht.
- **Veiligstellen cultuurhistorische hoofdstructuur;**
Het plangebied is gelegen in het gebied dat is aangeduid als 'Veiligstellen cultuurhistorische hoofdstructuur'. Het voorgenomen plan is echter zodanig van opzet dat er geen sprake is van aantasting van de aanwezige cultuurhistorische waarden.
- **Stedelijk uitloopgebied;**
Het plangebied is gelegen in het gebied dat is aangeduid als 'Stedelijk uitloopgebied aanvullende voorwaarden'. Het voorgenomen plan is zo opgezet dat de agrarische structuur in de omgeving van het plangebied niet wordt aangetast. Daarnaast wordt het voorgenomen plan op een zorgvuldige wijze in het landelijk gebied ingepast. Tot slot leidt het voorgenomen plan niet tot een onevenredige toename van verkeer. Bij de vakantie wordt namelijk plaats vrijgemaakt voor maximaal twee bezoekende auto's.
- **Waardevolle natuur buiten de EHS**
Het plangebied is gelegen in het gebied dat is aangeduid als 'Waardevolle natuur buiten EHS'. Het voorgenomen plan omvat echter geen werkzaamheden die de in het plangebied voorkomende natuurwaarden aantasten.
- **Nieuwvestiging verblijfsrecreatie niet toegestaan**
Het plangebied is gelegen in de zone die is aangeduid als nieuwvestiging verblijfsrecreatie niet toegestaan. Het betreft hier met name de nieuwvestiging van grootschalige recreatiebedrijven of terreinen. De herbestemming van de machinistenwoning is dan ook een dusdanige kleinschalige verblijfsrecreatieve voorziening die niet onder de regels van de verordening valt. De gemeente Lopik kijkt positief tegen de herbestemming van de machinistenwoning aan en wenst deze dan ook door middel van maatwerk te regelen.

Enkele van de relevante onderwerpen zijn standaard terugkerende onderdelen in een ruimtelijke onderbouwing. Dit heeft tot gevolg dat enkele onderwerpen uit de verordening doorwerking hebben gekregen in deze ruimtelijke onderbouwing.

3.1.4 Waterplan 2010-2015 (2009)

Het beleid voor waterveiligheid, waterbeheer en gebruik en beleving van water in de provincie Utrecht is vastgelegd in het Waterplan 2010-2015. Op 23 november 2009 is het plan vastgesteld. Het nieuwe waterplan vervangt het Waterhuishoudingsplan 2005-2010. In

het Waterplan wordt de essentie van het provinciaal waterbeleid uiteengezet. Dit op basis van een toekomstverkenning naar de ontwikkelingen en trends waarmee rekening gehouden moet worden en een beschrijving van het speelveld van partijen die bij het waterbeleid betrokken zijn. Gestreefd wordt, vanuit de kernwaarden duurzaamheid, kwaliteit en samenwerking, naar de ontwikkeling van duurzame, robuuste watersystemen en het borgen van bestaande kwaliteiten, waarbij het gaat om het bieden van zo veel mogelijk toegevoegde waarde. Van belang is een gebiedsgerichte aanpak, gericht op de lange termijn. De inzet van de provincie daarin bestaat uit initiëren, coproduceren of volgen.

Voor dit bestemmingsplan is een waterparagraaf opgenomen in paragraaf 5.6. Hierin is opgenomen welke waterhuishoudkundige thema's relevant zijn voor het plangebied en op welke manier daarmee wordt om gegaan.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Beleidsplan Recreatie en Toerisme (2006)

De gemeente Lopik heeft op 21 februari 2006 het beleidsplan Recreatie en Toerisme, "Ruimte voor Recreatie" vastgesteld. In het beleidsplan is aangegeven hoe de gemeente in de toekomst om wil gaan met recreatie en toerisme. De intentie is, om in samenwerking met de buurgemeenten Oudewater en Montfoort de recreatie en toerisme binnen de Lopikerwaard te versterken. De kwaliteiten van landschap en cultuurhistorie bieden daarvoor voldoende potentie.

De koers voor ontwikkeling is verwoord in de missie van de gemeente:

"Uitgaande van cultuurhistorische en landschappelijke waarden en kwaliteiten stelt de gemeente zichzelf ten doel de duurzame ontwikkeling van recreatie en toerisme te stimuleren tot een toegankelijke, gastvrije en aantrekkelijke bestemming, afgestemd op de behoeften van de recreant en toerist."

Met name in het ruimtelijk spoor wil de gemeente een stimulerende benadering toepassen, door gunstige voorwaarden te scheppen voor:

- het uitbreiden en optimaliseren van het netwerk voor wandelaars en fietsers, inclusief daar bijbehorende (rust)voorzieningen;
- het stimuleren van (agrarische) ondernemers voor het ontwikkelen van karaktervolle accommodaties (zowel dag- als verblijfrecreatie);
- het zo nodig uitbreiden of verbeteren van visstekken.

Dit alles onder voorwaarde van een goede landschappelijke inpassing (beperkt zicht vanaf de openbare weg, integreren van natuur en landschap, bij de oorspronkelijke kwaliteiten passende architectuur en bouwstijl). Recreatief toeristische bedrijvigheid is daarbij een taak van de ondernemer.

De rol van de gemeente ligt in het ontwikkelen van beleid en scheppen van de juiste voorwaarden, organisatie en communicatie, vergunningverlening en handhaving en beheer van de openbare ruimte en nutsvoorzieningen.

3.2.2 Bestemmingsplan Landelijk Gebied (2007)

Voor het plangebied is het bestemmingsplan "Landelijk gebied" dat door de gemeenteraad van Lopik op 12 juni 2007 is vastgesteld geldend. Hoewel met voorliggende ruimtelijke

onderbouwing die deel uitmaakt van de omgevingsvergunning, wordt afgeweken van het bestemmingsplan "Landelijk Gebied", is het wel van belang om de relevante uitgangspunten uit dit bestemmingsplan in beeld te brengen.

Het recreatieve gebruik van het landelijk gebied van Lopik wordt als een belangrijk aandachtspunt beschouwd. De recreatieve voorzieningen dienen het agrarische gebruik echter zo min mogelijk te hinderen en waar mogelijk juist bij te dragen aan de positie van de resterende agrarische bedrijven. Om niet alleen agrariërs de mogelijkheid te bieden voor het ontplooiën van recreatieve nevenfuncties, staat het bestemmingsplan "Landelijk Gebied" dit ook toe binnen andere bestemmingen.

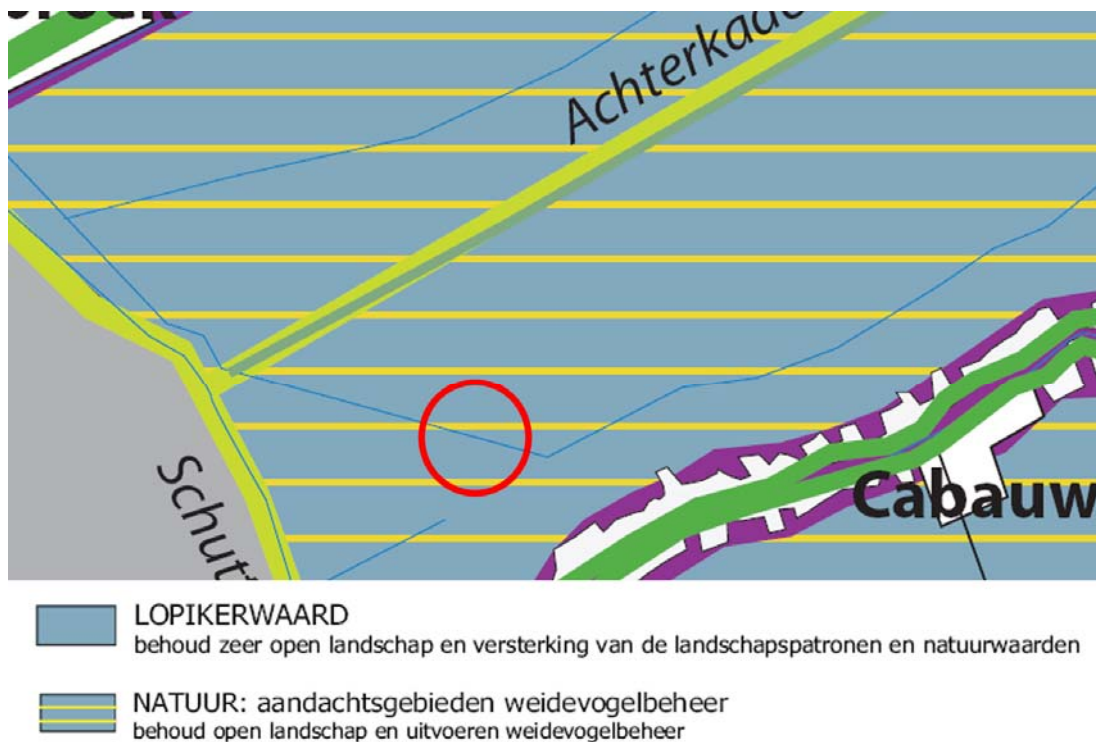
Het bestemmingsplan biedt tevens mogelijkheden voor realisatie van kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen. Onder kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen worden voorzieningen verstaan ten behoeve van wandelen, fietsen, vissen, paardrijden, kanoën en natuurobservatie in de vorm van picknickplaatsen, vissteigers, informatieborden, banken, observatiepunten en aanlegsteigers.

Het bestemmingsplan "Landelijk Gebied" voorziet niet in de mogelijkheid om nieuwe (grootschalige) dag- en verblijfsrecreatieve functies mogelijk te maken, anders dan de nevenfuncties en kampeerterreinen. Omdat deze ontwikkelingen van invloed zijn op de ruimtelijke kwaliteit, is maatwerk nodig om te kunnen voldoen aan de eis van kwaliteit en landschappelijke inpassing. Omdat de gemeente Lopik het belangrijk vindt dat het molencomplex samen met het gemaal als waardevol ensemble behouden blijft, staat de gemeente positief tegenover dit initiatief. Om die reden wordt dit initiatief via een afzonderlijke planprocedure geregeld.

3.2.3 Landschapsontwikkelingsplan "Groene Driehoek"

De gemeenten Lopik, Montfoort en Oudewater hebben in juni 2005 samen het landschapsontwikkelingsplan "Groene Driehoek" vastgesteld. In het landschapsontwikkelingsplan staan diverse doelstellingen voor het buitengebied, zoals het versterken van de identiteit van het open weidelandschap in contrast met de meer verdichte stroomruggen langs de Hollandse IJssel en de Lek en behoud en herstel van karakteristieke landschapselementen zoals de tiendwegen en de houtkaden. Tevens wordt aandacht gevraagd voor de landschappelijke inpassing van bedrijven en woongebieden aan de randen van de kernen en het versterken van het recreatieve medegebruik van het buitengebied. Ook het stimuleren van natuurontwikkeling en van een natuurvriendelijk beheer van weilanden, bermen en slootranden door agrariërs vormt onderdeel van de landschapsvisie.

Het plangebied is in het landschapsontwikkelingsplan gelegen in de Lopikerwaard. In de Lopikerwaard wordt ingezet op behoud van het zeer open landschap en versterking van de landschapspatronen en natuurwaarden. Het plangebied maakt daarnaast onderdeel uit van de aandachtsgebieden voor weidevogelbeheer, het behoud van open landschap en uitvoeren weidevogelbeheer is in deze zone een belangrijk onderwerp.



afbeelding - uitsnede landschapsvisie kaart Landschapsontwikkelingsplan

In het landschapsontwikkelingsplan komt ook specifiek het behoud van de molenbiotoop bij de 2e molen te Cabauw ter sprake. In combinatie met een thematische inrichting van dit complex kan de geschiedenis van de drie molens worden beschreven. De herbestemming van de voormalige machinistenwoning en de herbouw van de molenaarswoning sluiten naadloos aan bij deze doelstelling uit het landschapsontwikkelingsplan.

Hoofdstuk 4 Visie op de toekomstige ontwikkeling van het plangebied

4.1 Toekomstige situatie plangebied

De ruimtelijke invulling van het plangebied verandert in de toekomstige weinig. Hoewel het gebruik van het plangebied wel wijzigt zijn de ruimtelijke gevolgen van de herbestemming van de voormalige machinistenwoning en de herbouw van de molenaarswoning minimaal. Het gemaal en de voormalige machinistenwoning zijn immers al aanwezig, enkel de molenaarswoning vormt een nieuw object in het plangebied.

Ten behoeve van de ontwikkeling van het gebied wordt de machinistenwoning intern verbouwd en geschikt gemaakt als vakantiewoning. De machinistenwoning die in de toekomstige situatie als vakantiewoning gebruikt wordt moet uiteindelijk aan maximaal 4 gasten onderdak bieden. Een ander onderdeel van de herontwikkeling van het complex is de herbouw van de voormalige molenaarswoning. De herbouwde molenaarswoning kan in de toekomstige situatie onder andere worden ingericht als informatiecentrum over de geschiedenis van de molens in de Lopikerwaard.

De bovenstaande plannen hebben naast de renovatie, restauratie en herbouw van gebouwen en daarmee het behoud en ontwikkeling van een cultuurhistorische waardevolle locatie, nog andere doelen. Het betreft hier de volgende;

- vergroten van de toegankelijkheid en bekendheid van het molencomplex;
- het geven van een functie aan de gebouwen (logies, vergaderen, lezingen);
- het verbeteren van de exploitatie van de locatie en daarmee een grotere kans op het behoud van het (molen)complex.

Om in de toekomstige situatie het plangebied beter bereikbaar te maken voor bezoekers is het de bedoeling om via bewegwijzering bij de toegangspaden, de locatie aan te geven.



afbeelding - overzicht van het plangebied

Verwachte bezoekers

Het uitgangspunt van het Utrechts Landschap, Stichting De Utrechtse Molens en de Vrienden van de Cabauwse Molen is om met de herontwikkeling van het plangebied geen overlast voor de omgeving te veroorzaken.

Vakantiewoning

Voor de vakantiewoning wordt gehoopt op een bezettingsgraad van 70% gedurende het hele jaar. Bij een bezetting moet uitgegaan worden van twee tot vier personen. Het vermoedelijke zwaartepunt zal liggen in de periode van april tot oktober. De bereikbaarheid van de vakantiewoning wordt gewaarborgd door de bestaande aansluiting op de Lopikerweg West. In verband met het recreatieve gebruik is het aanleggen van een parkeerplaats nabij de vakantiewoning nodig. Het moet immers mogelijk zijn voor de bezoekers om hun spullen te lossen of te laden nabij de vakantiewoning. Aangezien in de huidige situatie ook regelmatig een auto van de molenaar nabij de voormalige machinistenwoning staat geparkeerd, zal het aanleggen van een parkeerplaats ten behoeve van de vakantiewoning niet leiden tot aantasting van de huidige kwaliteiten van het plangebied. Daarnaast doen bezoekers, wanneer zij parkeren bij de vakantiewoning, vooral henzelf tekort door niet te genieten van deze unieke beleving.

Informatiecentrum

In de periode van april tot oktober zal in het informatiecentrum gemiddeld één keer in de twee weken een groep worden ontvangen. De bezoekende groepen zullen voornamelijk bestaan uit schoolklassen. De exploitatie van het informatiecentrum gebeurt door vrijwilligers. De bezoekers van het informatiecentrum kunnen overigens niet parkeren bij de molen of de vakantiewoning maar dienen hun auto aan de Lopikerweg West te parkeren. Nabij het perceel Lopikerweg West 102 beschikt het Utrechts Landschap over een eigen terrein dat ingericht kan worden ten behoeve van parkeren. Op dit terrein is ruimte voor

circa 6 parkeerplaatsen. Via het bestaande pad vanaf de Lopikerweg West is informatiecentrum vanaf dit terrein te bereiken. Het is overigens het streven van het Utrechts Landschap dat bezoekers zoveel mogelijk per fiets of te voet naar het informatiecentrum komen.

De mate waarin het informatiecentrum in de toekomst wordt gebruikt zal beperkt zijn, de verwachting is dan ook dat het ontwikkelen informatiecentrum niet zal leiden tot onevenredige overlast voor de omgeving. Gelet op het beperkte gebruik van het informatiecentrum, wordt aangenomen dat de eventuele verkeersaantrekkende werking niet leidt tot hinderlijke situaties voor de omgeving.

Met een horecaondernemer in de omgeving worden afspraken gemaakt voor het gebruik van het informatiecentrum. De gasten van de horecaondernemer zullen in voorkomend geval per boot naar het informatiecentrum worden vervoerd.

4.2 Ruimtelijke effecten op omgeving

De voorgenomen herbestemming is uitstekend inpasbaar in de huidige situatie. Voor de bereikbaarheid van de machinistenwoning en het gemaal hoeft geen nieuw toegangspad aangelegd te worden, aangezien in de huidige situatie reeds een pad aanwezig is. Daarnaast biedt de mogelijkheid om op deze locatie te verblijven aan gasten de gelegenheid om de locatie te herbeleven. Tot slot zorgt de herbestemming niet tot aantasting van de huidige kwaliteiten in en nabij het plangebied.

In samenhang met de herbouw van de molenaarswoning wordt juist gezorgd voor behoud en versterking van deze cultuurhistorisch waardevolle locatie met de monumentale molen en gemaal. Daarnaast worden de molenaarswoning en de machinistenwoning op een karakteristieke wijze vormgegeven zodat de bebouwing in het plangebied één geheel vormt. Tot slot wordt met het voorgenomen plan het historische verkavelingspatroon in tact gehouden.

Molenbiotoop

Met het voorgenomen plan wordt ook rekening gehouden met de zogenaamde molenbiotoop van de molen. De molenbiotoop omvat een gebied waarin vanwege de vrije windvang voor de molen, een beperkte bouwhoogte geldt. Ter behoud van de windvang zijn molenbiotopen vastgelegd. Een goede molenbiotoop kenmerkt zich door zo weinig mogelijk obstakels in de nabijheid van de molen.

Met het voorgenomen plan worden geen 'nieuwe' obstakels rond de molen gerealiseerd. De voormalige machinistenwoning is reeds aanwezig, evenals het gemaal. Daarnaast is de oorspronkelijk locatie van de molenaarswoning dusdanig dat deze de molen qua windhinder niet schaadt.



afbeelding - molen en molenaarswoning foto uit 1976

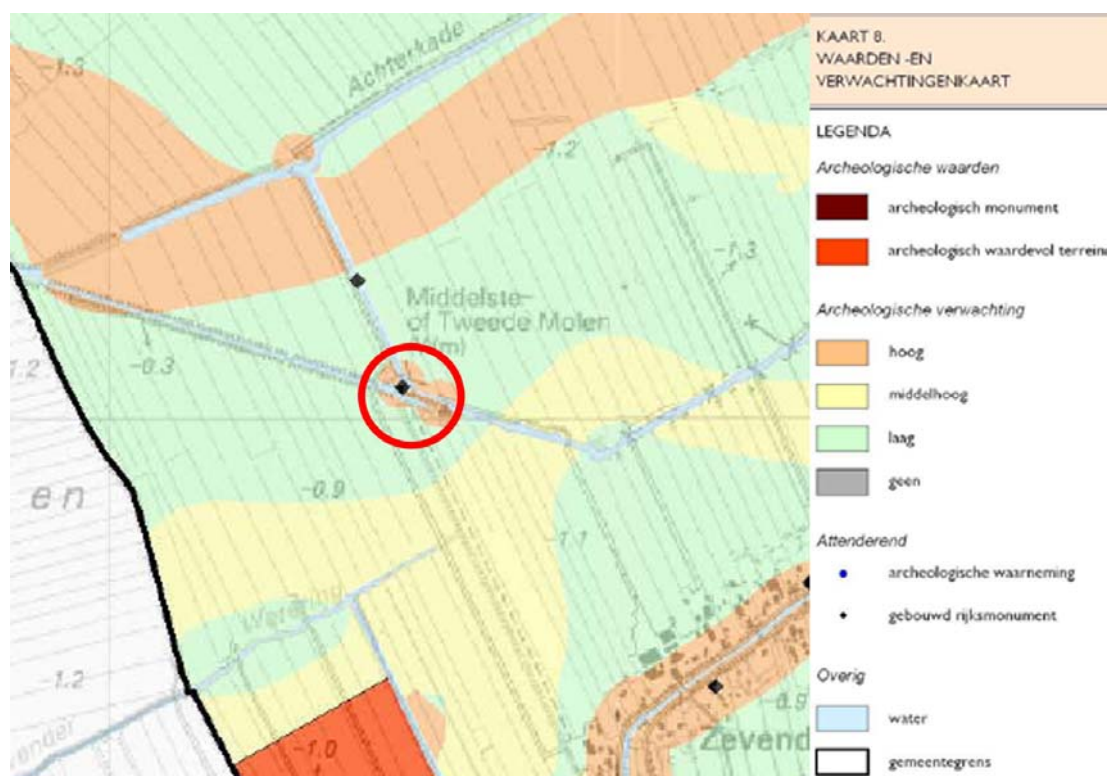
Hoofdstuk 5 Milieu- en planologische aspecten

5.1 Archeologie en cultuurhistorie

5.1.1 Archeologie

Op grond van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) dient bij ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

In het kader van de Wamz dienen gemeenten er voor te zorgen dat de archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeente bekend zijn. De gemeente Lopik heeft hiertoe de nota "Archeologiebeleid gemeente Lopik" opgesteld. Als onderdeel van deze nota, die op 23 november 2010 is vastgesteld, is een archeologische beleidskaart opgesteld.



afbeelding - uitsnede archeologische beleidskaart

Het plangebied is op deze kaart gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachting (categorie 3-zone).

Voordat vergunning wordt verleend voor grondroerende werkzaamheden in een gebied met aanwezige of verwachte archeologische waarden, moet de verstoorder de daadwerkelijk archeologische waarde aantonen. In een gebied met een hoge archeologische verwachting gelden daarbij de volgende ontheffingscriteria:

- de oppervlakte van het plangebied is kleiner dan 200m²; of
- de bodemingreep gaat niet dieper dan 50 cm -mv.

Het voorgenomen plan heeft hoofdzakelijk betrekking op de herbestemming van een reeds aanwezig gebouw, en het herbouwen van een verdwenen molenaarshuisje. Het te herbouwen huisje heeft een oppervlakte van ca 55 m². Voor de voorgenomen werkzaamheden wordt derhalve ontheffing verleend van archeologisch onderzoek.

Bij de herbouw van de molenaarswoning, maar ook bij de verbouw van de machinistenwoning, kan niet worden uitgesloten dat tijdens de werkzaamheden op archeologische vondsten wordt gestuit. De meldingsplicht conform artikel 53 Monumentenwet 1988 blijft hierop van toepassing.

Hoewel voor de herbouw van de molenaarswoning reeds vergunning is verleend, en daarbij waarschijnlijk niet naar archeologische waarde is gekeken, is het van belang dit in het kader van deze ruimtelijke onderbouwing alsnog te doen. De herbestemming van de voormalige machinistenwoning is namelijk nauw verbonden met de herbouw van de molenaarswoning.

Indien ten behoeve van de voorgenomen herbestemming van de voormalige machinistenwoning en herbouw van de molenaarswoning nog grondwerkzaamheden worden uitgevoerd, bijvoorbeeld vanwege het aanleggen van kabels en leidingen, dient nagegaan te worden of wordt voldaan aan het gemeentelijk archeologische beleid.

5.1.2 Cultuurhistorie

De molen en het gemaal hebben de status van rijksmonument. De bescherming van rijksmonumenten is geregeld in de Monumentenwet. In het kader van deze ruimtelijke onderbouwing wordt niet specifiek ingegaan op het beschermen van het gemaal en de molen. Voorop staat natuurlijk dat het voorgenomen plan de historie van het plangebied niet aantast maar juist versterkt.

5.2 Bodem

Bij ruimtelijke plannen wordt het uitgangspunt gehanteerd dat de bodemkwaliteit geschikt moet zijn voor de toekomstige functie. Wanneer een toekomstige functie mogelijk wordt belemmerd door de bodemkwaliteit, zal een verkennend bodemonderzoek moeten aantonen of dit daadwerkelijk het geval is. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het daarom van belang om te kijken of de toekomstige functie van het gebied niet in strijd is met de kwaliteit van de bodem.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft enkel betrekking op een bestemmingswijziging. Gelet op het feit dat de huidige bestemming van het plangebied "Maatschappelijk" is, is er geen reden om te veronderstellen dat in het plangebied sprake is van bodemverontreiniging. Daarnaast worden de vakantiewoning en het informatiecentrum alleen voor tijdelijk verblijf gebruikt. Tot slot worden als gevolg van de bestemmingswijziging geen werkzaamheden uitgevoerd waarbij grond vrijkomt. Het voorgenomen plan houdt immers geen nieuwbouw maar verbouw in. Het uitvoeren van een bodemonderzoek wordt dan ook niet nodig geacht.

5.3 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij ruimtelijke plannen gekeken te worden naar de aspecten van geluid. Wanneer bij een plan sprake is van de realisatie van nieuwe geluidgevoelige objecten (zoals woningen) verplicht de Wgh ertoe om rekening te houden met de geluidshinder als gevolg van wegverkeer, spoorverkeer en industrie.

Het voorgenomen plan betreft de herbestemming van een maatschappelijke functie naar recreatieve functie. Met deze herbestemming is geen sprake van de realisatie van een gevoelige bestemming in het kader van de Wet geluidhinder. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

5.4 Luchtkwaliteit

In het kader van de Wet luchtkwaliteit is het van belang om bij een ruimtelijk plan te kijken welke invloed het plan heeft op de luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit is van bepaalde projecten getalsmatig vastgelegd dat ze "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. In de Regeling NIBM is een lijst met van projecten (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Voor woningbouwlocaties geldt dat voor maximaal 1.500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) of 3.000 woningen (in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling) geen beoordeling op luchtkwaliteit meer hoeft plaats te vinden.

Het voorgenomen plan houdt de herbestemming in van een maatschappelijke functie naar recreatieve functie. Gelet op het verwachte aantal bezoekers, inhoud en omvang van deze herbestemming is het aannemelijk dat wordt voldaan aan de NIBM-grens. De verwachting is dan ook dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Nadere toetsing van het plan aan de Wet Luchtkwaliteit is daarom niet noodzakelijk. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

5.5 Flora en fauna

In Nederland is de bescherming van natuurwaarden in twee wetten geregeld, namelijk in de Flora- en faunawet (2002) en in de Natuurbeschermingswet (1998). De Flora- en faunawet is gericht op de bescherming van soorten, terwijl de Natuurbeschermingswet gericht is op de bescherming van leefgebieden.

5.5.1 Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in of in de nabijheid van een gebied dat is aangewezen in het kader van de natuurbeschermingswet 1998. Het dichtstbijzijnde gebied ligt op een afstand van meer dan 3.000 meter ten zuiden van het plangebied en betreft het Natura 2000-gebied "Uiterwaarden Lek".

Het plangebied ligt niet in een gebied dat behoort tot de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). In de verdere omgeving zijn wel enkele gebieden aangewezen die deel uitmaken van de EHS.

Gelet op de inhoud en omvang van het voorgenomen plan is de verwachting dat er geen negatieve effecten voor de beschermde natuurgebieden in de omgeving op zullen treden.

Weidevogelgebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van een waardevol weidevogelgebied. De uitgestrekte weilanden, de grote waterrijkdom en de mate van rust zorgen ervoor dat de Lopikerwaard belangrijk is voor weidevogels. Verspreid in de Lopikerwaard komt een aantal weidevogels tot broeden, waaronder algemene soorten als scholekster en kievit, maar ook minder algemene soorten als tureluur en grutto.

Daarnaast hebben sommige delen van de open weidegebieden van de Lopikerwaard betekenis als foerageergebied voor groepen ganzen en zwanen vanuit Noord-Europa en Rusland. Het voorkomen van de aantallen en soorten weidevogels vertoont een opvallende gelijkenis met de bodemtypologie, en neemt af in oostelijke richting. Het meest waardevolle weidevogelgebied is gesitueerd in het noordwesten van het landelijk gebied van Lopik. In dit deel van het landelijk gebied, waar overigens het plangebied in gelegen is, bestaat de bodem uit veen. In dit gedeelte worden de hoogste dichtheden grutto's, tureluurs en slobbeenden gevonden; alledrie staan vermeld op de Rode Lijst van Vogels als bedreigde soort. Lagere aantallen van deze soorten worden gevonden in het rivierkleigebied.

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt rekening gehouden met de ligging in het weidevogelgebied door zoveel mogelijk te voorkomen dat het publiek in de weilanden komt. Het Utrechts Landschap en Stichting De Utrechtse Molens hebben meerdere molens in beheer die in een weidevogelgebied zijn gelegen en geven aan dat wanneer de bezoekers niet in de weilanden komen, er geen fel licht of hard geluid wordt geproduceerd de hinder voor het weidevogelgebied wordt beperkt.

5.5.2 Soortenbescherming

In de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen dienen te worden getroffen om nadelige gevolgen op flora en fauna voor zover mogelijk te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Deze zorgplicht geldt altijd en voor alle soorten, ook als er een omgevingsvergunning of vrijstelling is verleend.

Het voorgenomen plan houdt een bestemmingswijziging in van een maatschappelijke functie naar recreatieve functie. Ten behoeve van deze bestemmingswijziging worden geen werkzaamheden uitgevoerd die aanwezige natuurwaarden kunnen schaden. De werkzaamheden die verricht worden voor de herbestemming van de voormalige machinistenwoning betreffen namelijk alleen inpandige werkzaamheden. Daarnaast is de voormalige machinistenwoning tot voor kort gebruikt als ontvangstruimte, het pand is hierdoor een onaantrekkelijke verblijf- of nestplaats voor dieren. Op basis van bovenstaande wordt het uitvoeren van een flora en fauna onderzoek niet noodzakelijk geacht.

5.6 Water

5.6.1 Watertoets

Sinds 2001 is het verplicht een Watertoets bij ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren, wat als gevolg heeft dat in alle ruimtelijke plannen - en dus ook het bestemmingsplan - een zogeheten waterparagraaf moet zijn opgenomen.

De watertoets is een instrument dat er voor zorgt dat bij alle ruimtelijke plannen (landelijk én stedelijk gebied) aandacht is voor de kwaliteit en kwantiteit van water. De watertoets is verplicht voor alle overheden die waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten hebben. Maar ook als bijvoorbeeld een particulier of ondernemer een vrijstelling van het bestemmingsplan nodig heeft, komt de watertoets aan de orde. In het kader van de Watertoets wordt contact opgenomen met de waterbeheerder. Dit is de overheid die verantwoordelijk is voor het waterbeheer in het plangebied. Meestal het waterschap, soms Rijkswaterstaat of de provincie. In dit geval het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden.

Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden kan zo in een vroeg stadium meedenken over het ruimtelijke plan en bepaalt of het plan genoeg rekening houdt met water. Wanneer het plan is voorgelegd aan het hoogheemraadschap geven zij hierover een 'wateradvies'. De initiatiefnemer dient hiermee rekening te houden. Soms moet het plan worden aangepast.

5.6.2 Waterbeheerplan De Stichtse Rijnlanden (2009)

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is verantwoordelijk voor het waterbeheer in een groot deel van de provincie Utrecht en een klein deel van de provincie Zuid-Holland. Het Hoogheemraadschap heeft voor haar grondgebied het waterbeheerplan 2010-2015 opgesteld. De waterstructuurvisie is voor het waterbeheersplan leidend geweest. Het waterschap draagt hiermee de zorg voor de kwaliteit en kwantiteit van de oppervlaktewateren en voor de waterkeringen in het beheersgebied.

In het beleids- en uitvoeringsplan zijn de ambities uit het strategisch deel vertaald naar de beleidsthema's. Per thema zijn de belangrijkste doelen en maatregelen opgenomen die we in de planperiode nemen. Beleidsthema's zijn:

- Veiligheid;
- Voldoende water;
- Schoon water;
- Recreatie, landschap en cultuurhistorie.

5.6.3 Water en het plangebied

Het watertoetsproces is digitaal doorlopen via www.dewatertoets.nl voor het project Voormalige machinistenwoning Lopik op 21 juni 2011. Een samenvatting van de digitale watertoets is als Bijlage 1 aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is via deze website door de initiatiefnemer van de ruimtelijke ontwikkeling op de hoogte gebracht van het plan. Uit de analyse blijkt dat er geen sprake is van een waterbelang.

De ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden adviseert daarom positief over het ruimtelijk plan. Overigens wordt voor de afvoer van het afvalwater van de vakantiewoning aangesloten op de bestaande riolering. De aansluiting zal via de toegangspad naar het molencomplex worden aangelegd. Tevens heeft het voorgenomen plan geen toename van de verharding tot gevolg.

Ondanks dat de ruimtelijke ontwikkeling geen gevolgen heeft voor water, kan het zijn dat er kansen zijn om verbeteringen door te voeren ten behoeve van duurzaam waterbeheer. Het waterschap adviseert bijvoorbeeld om bij alle nieuwbouw het hemelwater niet af te voeren naar een gemengd rioolstelsel maar te infiltreren in de bodem of af te voeren naar

oppervlaktewater (eventueel via een gescheiden rioolstelsel). De gemeente is verantwoordelijk voor het bepalen van (de methode van) hemelwaterafvoer, in overleg met het waterschap.

5.7 Externe veiligheid

Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten, transportroutes of buisleidingen.

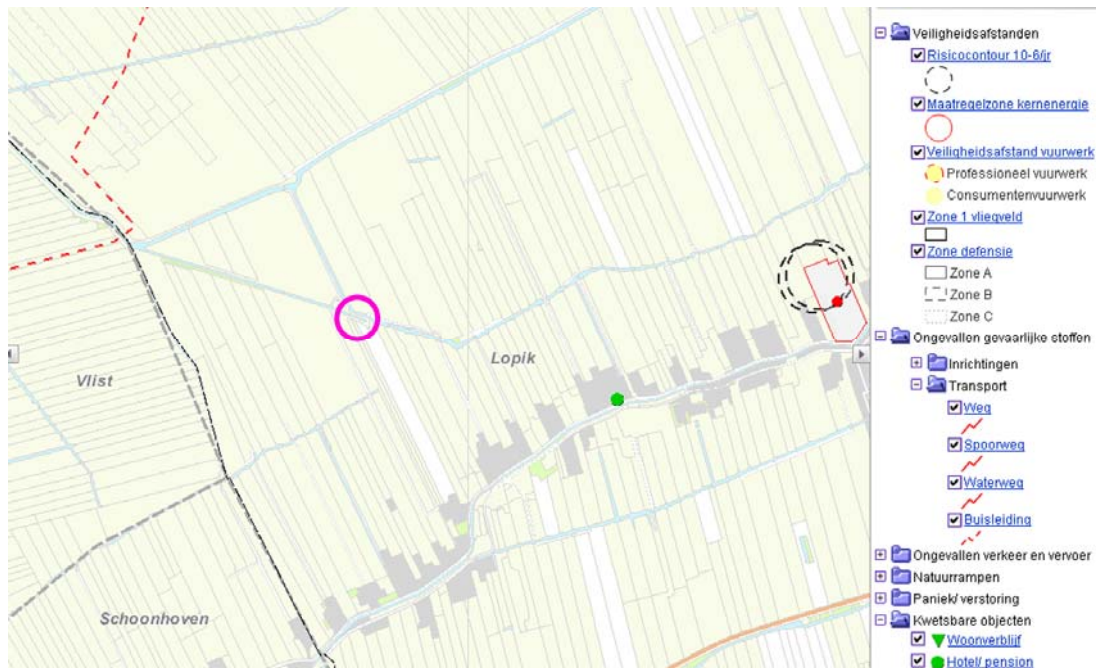
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet milieubeheer en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het Bevi heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen.

Naast het Bevi is sinds 1 januari 2011 het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) inwerking getreden. In het Bevb wordt stilgestaan bij het toezicht op, de registratie van en de afweging van de veiligheidsrisico's nabij buisleidingen.

In het kader van het Bevi en de Bevb is geen sprake van veiligheidsafstanden of toetsingsafstanden maar wordt uitgegaan van grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico.

- **Plaatsgebonden risico (PR):**
Risico op een plaats buiten of nabij een risicobron, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- **Groepsrisico (GR):**
Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een risicobron en een ongewoon voorval waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.



afbeelding - uitsnede risicokaart

Om het aspect externe veiligheid te beoordelen is de risicokaart van de provincie Utrecht geraadpleegd. Op basis van informatie afkomstig van de risicokaart kan geconcludeerd worden dat in en in de omgeving van het plangebied geen sprake is van risicovolle inrichtingen, transportroutes voor gevaarlijke stoffen en ruimtelijk relevante buisleidingen.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het vergenomen plan.

5.8 Milieuhinder bedrijvigheid

Ten aanzien van de milieuzonering rond in het plan voorkomende bedrijfsactiviteiten is aangesloten bij de publicatie *Bedrijven en Milieuzonering 2009* van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG). Hierbij gaat het om de in deze publicatie opgenomen categorisering van bedrijfstypen en de daarbij behorende richtafstanden ten opzichte van woonbebouwing (uitgaande van een rustige woonwijk of een rustig buitengebied).

Naast het toetsen van bedrijfsactiviteiten aan de publicatie *Bedrijven en Milieuzonering 2009* is in het kader van dit bestemmingsplan ook aandacht besteed aan de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv).

Het plangebied is gelegen in het landelijk gebied van Lopik. Op basis van het geldende bestemmingsplan kan gesteld worden dat in de omgeving van het plangebied geen bedrijven of instanties aanwezig zijn die hinder vormen of hinder ondervinden als gevolg van het voorgenomen plan. Daarnaast kan op basis van het geldende bestemmingsplan gemeld worden dat er geen knelpunten naar voren komen in het kader van de Wgv.

Het aspect milieuhinder bedrijvigheid vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling van de voorgenomen inrichting van het plangebied.

5.9 Verkeer en parkeren

Het plangebied is momenteel bereikbaar door middel van een pad vanaf de Lopikerweg West. In de toekomstige situatie blijft dit pad behouden voor bezoekers van het plangebied. De verwachting is dat met de ontwikkeling van het voorgenomen plan geen sprake zal zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking. Geluidsoverlast voor de omgeving vanwege een toename van de verkeersintensiteit op de Lopikerweg West wordt dan ook niet verwacht.

Het parkeren bij de vakantiewoning en het informatiecentrum gebeurt in hoofdzaak op het eigen terrein van het Utrecht Landschap aan de Lopikerweg West. Enkel bij de vakantiewoning dient één parkeerplaats aanwezig te zijn, in verband met het laden en lossen van bagage door bezoekers. Dit is overigens geen verandering ten opzichte van de huidige situatie, aangezien de molenaar momenteel ook zijn auto nabij de toekomstige vakantiewoning parkeert.



afbeelding - parkeerterrein Utrecht Landschap aan de Lopikerweg West

Het Utrechts Landschap hanteert als uitgangspunt dat bezoekers van het informatiecentrum zoveel mogelijk per fiets of te voet komen. Mochten bezoekers van het informatiecentrum toch met de auto komen, dan beschikt het Utrecht Landschap direct langs de Lopikerweg West over eigen terrein waar ruimte is voor circa 6 parkeerplaatsen. Gelet op de omvang van het informatiecentrum en frequentie van het gebruik wordt deze parkeervoorziening als toereikend geacht. Het parkeerterrein van het Utrechts Landschap is ook te gebruiken voor de bezoekers van de vakantiewoning. Door op bovenstaande manier invulling te geven aan de parkeerbehoefte leidt het voorgenomen plan niet tot (parkeer)overlast voor de omgeving.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het uitvoeren van het project heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. De financiële verantwoordelijkheid voor de realisatie van het plan alsmede het daarbij horende risico wordt volledig gedragen door de initiatiefnemers. Het initiatief wordt onder meer gesteund door verschillende subsidies en sponsors. Daarnaast zal de Stichting De Utrechtse Molens een eigen bijdrage leveren. De inkomsten uit de verhuur van de vakantiewoning worden gebruikt voor de instandhouding van het plan.

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer worden afspraken gemaakt met betrekking tot de financiering en uitvoering van het voorgenomen plan. Deze afspraken zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst. De uitvoerbaarheid van het plan is derhalve anderszins verzekerd. Het opstellen en voorleggen van een exploitatieplan is dan ook niet nodig.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Overleg verplichting

Artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo geeft aan dat een omgevingsvergunning moet zijn voorzien van een ruimtelijke onderbouwing, voor het geval de betreffende activiteit waarvoor de vergunning wordt verleend in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening.

Artikel 6.18 van het Bor geeft aan dat op de voorbereiding van een omgevingsvergunning (die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wabo) artikel 3.1.1 van het Bro overeenkomstig van toepassing is. Dit wil zeggen dat een overlegverplichting voor deze ruimtelijke onderbouwing geldt en het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding daarbij overleg pleegt. Dit dient te gebeuren met de besturen van betrokken gemeenten, waterschappen en diensten van provincie en Rijk.

De reacties van de betrokken instanties worden in een later stadium verwerkt.

6.2.2 Terinzagelegging

De uitgebreide Wabo procedure (art. 3.10 Wabo) houdt in dat voordat een bestuurlijk besluit wordt genomen door de vergunningverlenende instantie het ontwerp van dat besluit eerst ter inzage wordt gelegd (art. 3.12 Wabo jo 3:11 Awb) waarbij iedereen gedurende 6 weken zienswijze kan indienen (art. 3.12 lid 5 Wabo).

De eventueel binnengekomen zienswijze(n) worden in een later stadium verwerkt.

Na het besluit is het voor belanghebbenden mogelijk om direct beroep in te stellen bij de bestuursrechter en eventueel hoger beroep aan te tekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

Bijlage 1 Digitale watertoets

Code: 20110621-14-3097

Datum: 2011-06-21

Gegevens:

- aanvrager: J. Doornbos
- Organisatie: Amer ruimtelijke ontwikkeling
- Naam project: Voormalige machinistenwoning Lopik

Tekenen:

Heeft u een beperkingsgebied geraakt?

nee

Welke gemeente omvat het grootste deel van het door u getekende plangebied?

Lopik

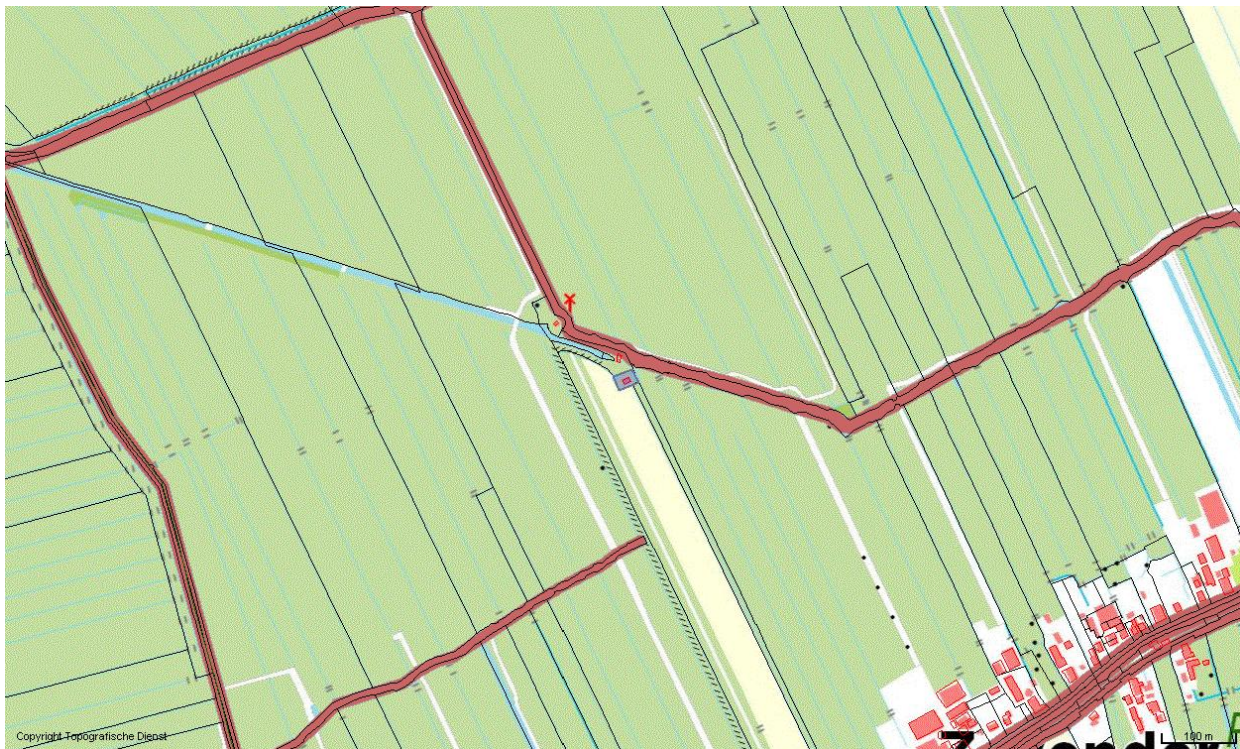
Vragen:

Gaat het om een ruimtelijk plan dat uitsluitend een functiewijziging van bestaande bebouwing inhoudt?

ja

Maakt het plan deel uit van een groter plan dat in ontwikkeling is?

nee



© Digitale Watertoets – www.dewatertoets.nl Dit document is gegenereerd via de website www.dewatertoets.nl. Het document mag alleen worden gebruikt ten behoeve van het plan, dat in dit

document is omschreven. De informatie in dit document is houdbaar tot maximaal 1 jaar, gerekend vanaf de genoemde datum in dit document.