

14095

Splitsing woonboerderij aan de
Lopikerweg West 60 te Lopik
i.o.v. dhr. A. van Beek

Datum: 29-05-2015

Ruimtelijke onderbouwing, wijzigingsplan



Voor- en linker zijgevel woning

IDN: NL.IMRO.....

Status
Concept
Gewijzigd

Datum

Opmerkingen

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	2
1.1	AANLEIDING	2
1.2	LIGGING PLANGEBIED	2
1.3	GELDENDE PLANOLOGISCHE SITUATIE	3
1.4	LEESWIJZER	4
2	PLANBESCHRIJVING / INITIATIEF	5
2.1	ONTSTAANSGESCHIEDENIS LOCATIE	5
2.2	BESCHRIJVING BESTAANDE TOESTAND	5
2.3	BESCHRIJVING NIEUWE SITUATIE	9
3	BELEIDSKADER	12
3.1	RIJKSBELEID	12
3.1.1	<i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i>	12
3.1.2	<i>Barro</i>	12
3.2	PROVINCIAAL BELEID	12
3.2.1	<i>Provinciale Structuurvisie 2013 - 2028</i>	12
3.2.2	<i>Provinciale ruimtelijke Verordening 2013</i>	14
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	15
3.3.1	<i>Toekomstvisie</i>	15
3.3.2	<i>Bestemmingsplan "Landelijk gebied"</i>	15
3.3.3	<i>Bestemmingsplan en ruimtelijke kwaliteit</i>	16
3.3.4	<i>"Linten in de leegte"</i>	17
3.3.5	<i>"Nota ruimtelijke kwaliteit gemeente Lopik"</i>	17
3.3.6	<i>"Landschapsontwikkelingsplan (LOP)"</i>	19
3.3.7	<i>Conclusie</i>	19
4	OMGEVINGSASPECTEN	20
4.1	MILIEU	20
4.1.1	<i>Bodem</i>	20
4.1.2	<i>Lucht</i>	20
4.1.3	<i>Geluid</i>	20
4.1.4	<i>Externe veiligheid</i>	21
4.1.5	<i>Geur</i>	22
4.2	WATER	23
4.3	ECOLOGIE	25
4.4	ARCHEOLOGIE	25
4.5	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	26
4.5.1	<i>Beoordeling plan</i>	26
5	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	28
5.1	OVERLEG	28
5.2	ZIENSWIJZEN	28
5.3	CONCLUSIE	28

1 Inleiding

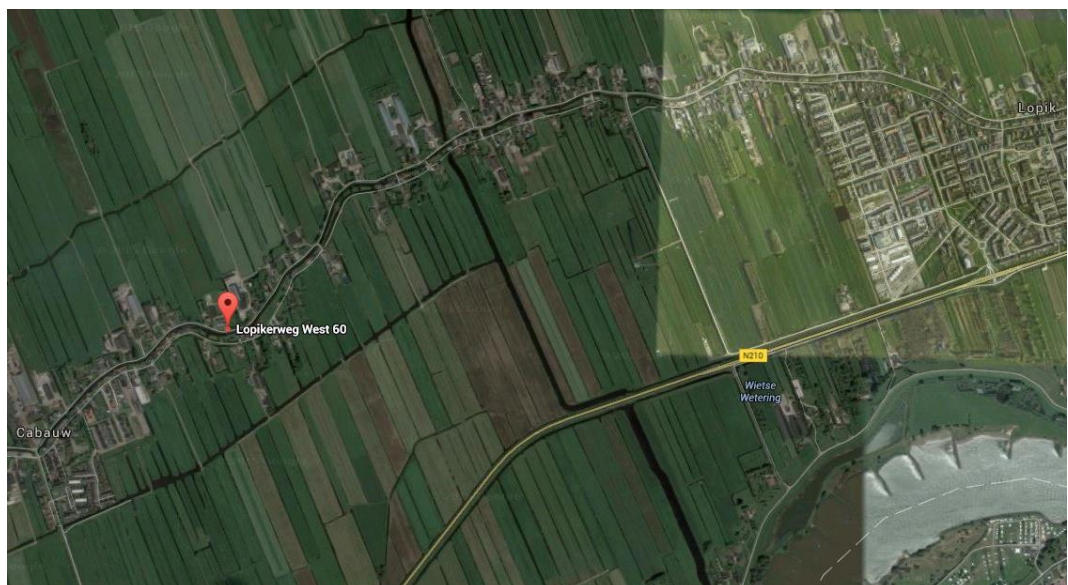
1.1 Aanleiding

Op 10 maart 2015 heeft initiatiefnemer een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het splitsen van een monumentale boerderij en het plaatsen van een corridor tussen de boerderij en de achterliggende hooiberg op het perceel Lopikerweg West 60. Het geldend ruimtelijk beleid van de gemeente Lopik voorziet in de mogelijkheid tot het onderbrengen van één extra woning in monumentale of karakteristieke panden ten behoeve van het behoud en/of herstel van deze panden. Het perceel heeft echter nog een agrarische bestemming. De boerderij moet op grond van het bestemmingsplan aangemerkt worden als agrarische bedrijfswoning. Hoewel het perceel niet langer ten behoeve van agrarische activiteiten wordt gebruikt, is het gebruik van de gesplitste boerderij ten dienste van uitsluitend een woonbestemming in strijd met het geldende bestemmingsplan en de daarin opgenomen “agrarische” bestemming.

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft tot doel om deze afwijking van het geldende bestemmingsplan “Landelijk Gebied” te motiveren. Het bestemmingsplan als zodanig blijft echter van kracht.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het bebouwingslint van het Lopikerweg West ten oosten van de kern Cabauw en staat kadastraal bekend gemeente Lopik, sectie G, nummers 2237 en 2238. De bebouwing langs de Lopikerweg West vormt een bebouwingslint van (niet)agrarische bedrijven, agrarisch verwante bedrijven en burgerwoningen. Aansluitend aan de kern Cabauw is sprake van een zekere mate van verdichting van het bebouwingslint. Ook het plangebied is gelegen in een cluster met (agrarische) bebouwing maar in de directe omgeving is de openheid van het landschap duidelijk te ervaren. De strakke inrichting en de aanwezige bebouwing verwijzen naar de voormalige agrarische functie die pas sinds kort op het perceel is beëindigd. De Lopikerweg West vormt de verbindingroute tussen Cabauw en Lopik en wordt voornamelijk gebruikt door doorgaand verkeer. De Cabauwsekade, aan de overzijde van de Wetering, is voornamelijk bedoeld voor bestemmingsverkeer voor de aangelegene percelen.



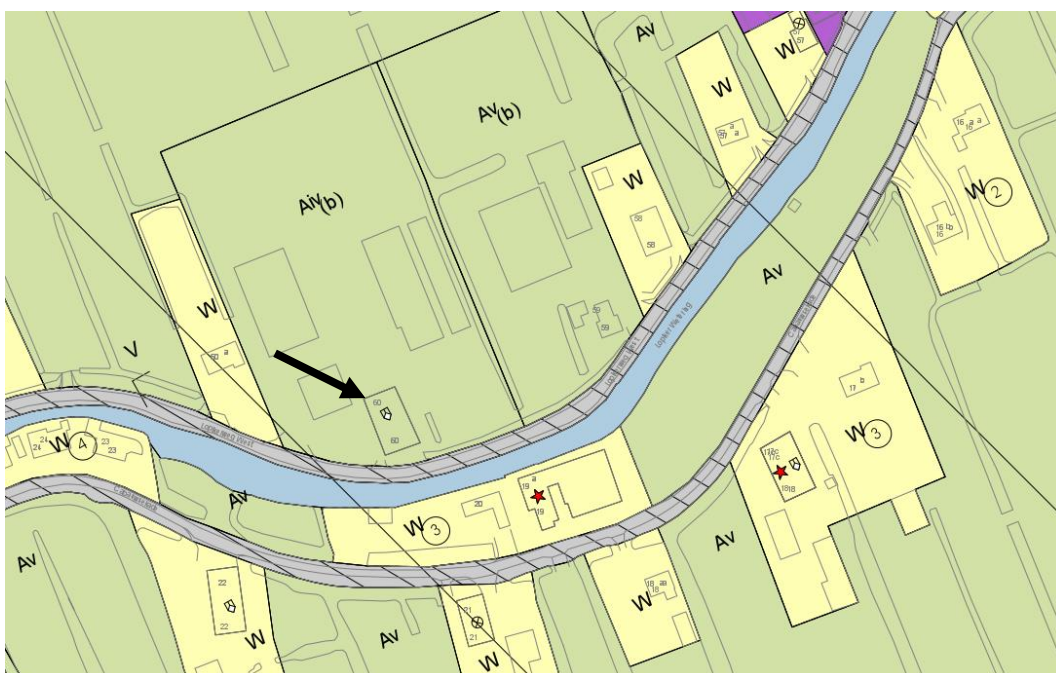
Figuur 1.1: Luchtfoto plangebied met omgeving (bron Google Maps)



Figuur 1.2: Luchtfoto plangebied (bron Google Maps)

1.3 Geldende planologische situatie

Voor de gronden in het plangebied geldt het bestemmingsplan “Landelijk gebied”, vastgesteld op 12 juni 2007 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten (GS) van Utrecht op 12 februari 2008. Bij besluit van 24 juni 2009 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan over de tegen het goedkeuringsbesluit van GS ingediende beroepen. Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State zijn vervolgens een bestemmingsplan “1e herziening Landelijk gebied” en “2e herziening Landelijk gebied” opgesteld. Binnen het bestemmingsplan 'Landelijk gebied' hebben de gronden de bestemming “agrarische doeleinden” met de aanduiding intensieve veehouderij. Ter plaatse is een agrarisch bouwperceel aanwezig. De boerderij is aangeduid als monumentaal.



Figuur 1.3: Uitsnede bestemmingsplankaart “Landelijk Gebied”

1.4 Leeswijzer

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

2 Planbeschrijving / Initiatief

2.1 Ontstaansgeschiedenis locatie

De gemeente Lopik is gelegen in het zuidwesten van de provincie Utrecht en maakt deel uit van de ten noorden van de Lek gelegen Lopikerwaard. Tot de gemeente behoren de dorpskernen Lopik, Polsbroek, Polsbroekerdam, Benschop, Lopikerkapel, Jaarsveld, Cabauw, Uitweg en Willige-Langerak. De bebouwing buiten de dorpskernen is voor het overgrote deel gerangschikt in enkele kilometerslange boerderij linten. De gemeente in haar huidige omvang is tot stand gekomen door samenvoeging van enkele kleinere gemeentes, voormalige gerechten, in de 19de en 20ste eeuw. In 1812 vond een samenvoeging plaats van Lopik, Lopikerkapel en Zevenhoven. Noord- en Zuid-Polsbroek werden in 1857 verenigd. In hetzelfde jaar werden de gemeentes Zevender, Cabauw en Willige Langerak samengevoegd tot de nieuwe gemeente Willige Langerak. In 1943 zijn de gemeentes Willige Langerak en Jaarsveld aan de gemeente Lopik toegevoegd. Op 1 januari 1989 zijn Lopik, Benschop en Polsbroek verenigd tot de nieuwe gemeente Lopik.

De polder Cabauw vormt een langgerekte ontginningsas en is in de 13e eeuw ontgonnen. Het was geen cope, maar een zogenaamde restontginning. De naam Cabauw wordt in 1253 voor het eerst genoemd.

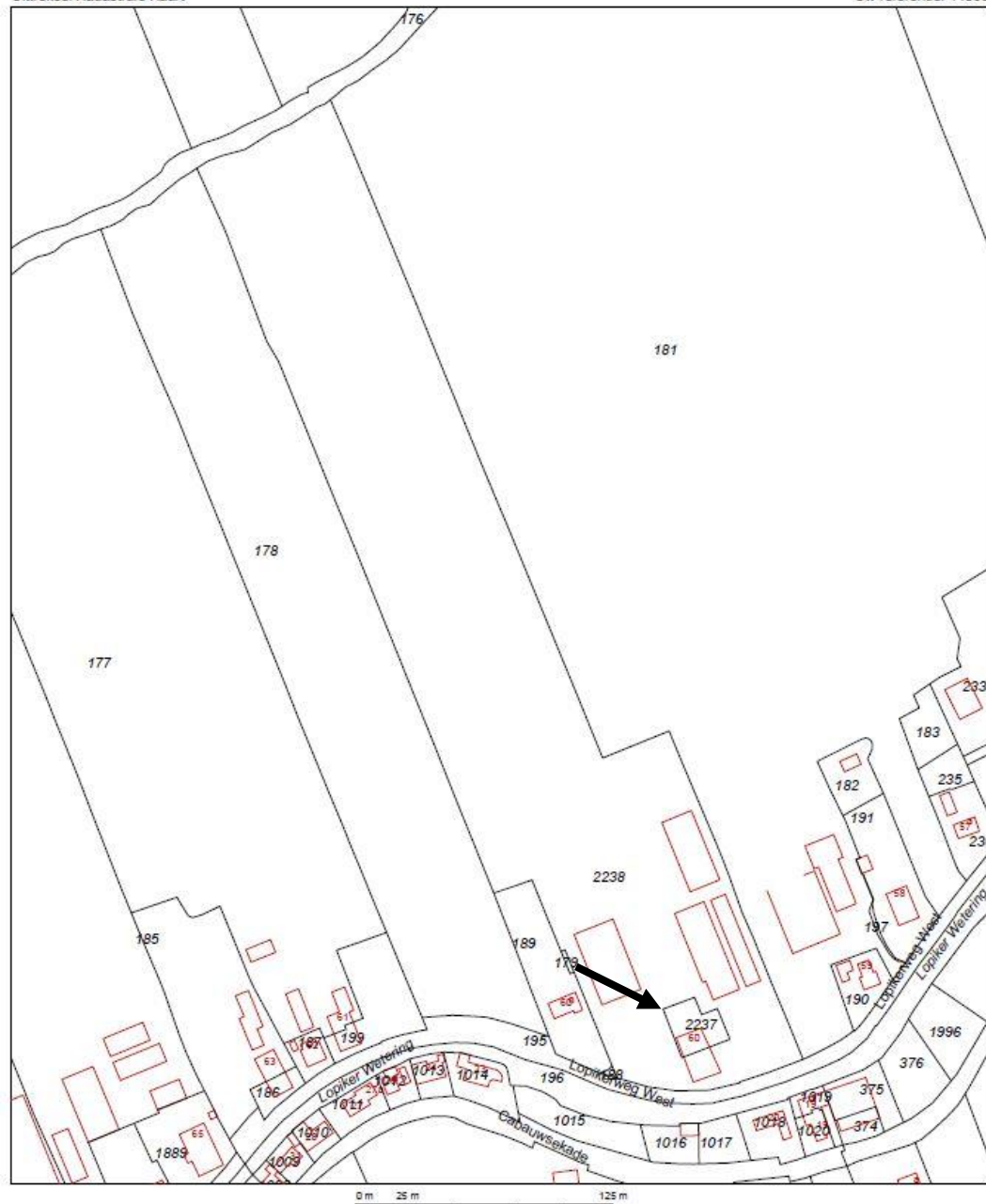
Het perceel is gelegen in een gebied dat gekenmerkt wordt door haar landschappelijke openheid, de karakteristieke verkavelingsstructuur van de graslanden en de kleine landschapselementen. Het grootste deel van het landelijk gebied van de gemeente Lopik bevat deze landschappelijke kenmerken. De ontwikkeling van dit gebied is gericht op de duurzame ontwikkeling van grondgebonden veehouderij, wat weer samen gaat met het streven de landschappelijke openheid te behouden.

2.2 Beschrijving bestaande toestand

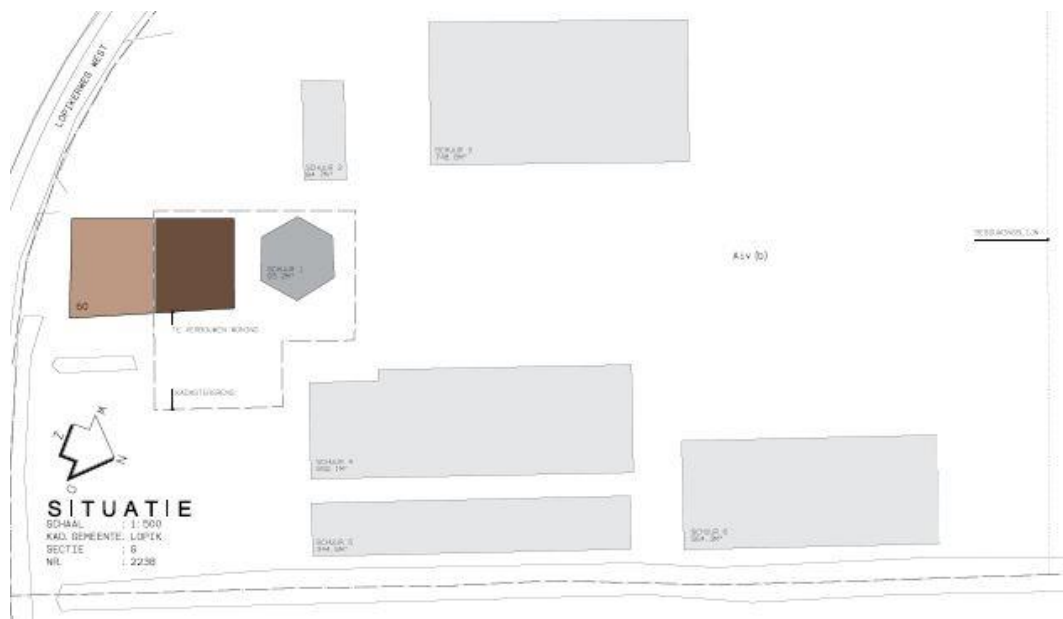
Het perceel waarop het plan betrekking heeft, staat kadastraal bekend als gemeente Lopik, sectie G, nummers 2237 en 2238 (figuur 2.1).

Op dit perceel staat een monumentale woonboerderij met erachter een voormalige hooiberg. Deze hooiberg is momenteel in gebruik als garage / berging. Achter de hooiberg staan nog enkele schuren, welke onder meer dienst deden als stalruimte voor het agrarische bedrijf.

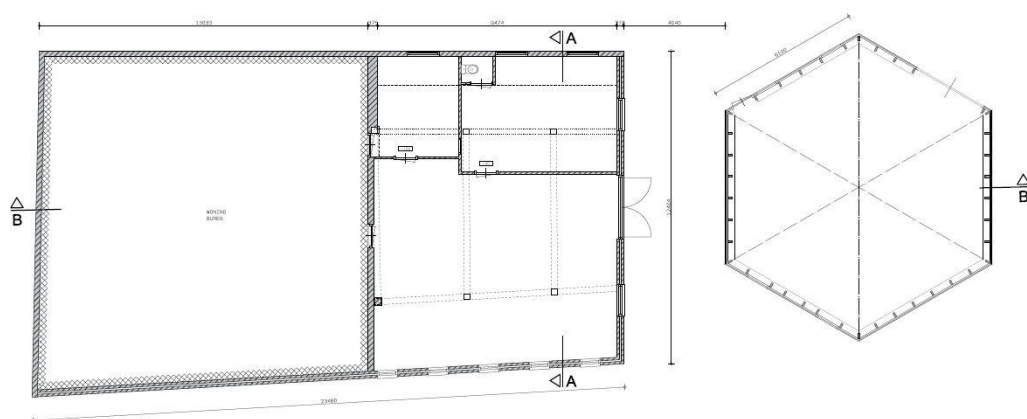
Op 10 maart 2015 is een omgevingsvergunning ingediend voor het verbouwen en splitsen van de woonboerderij en het plaatsen van een corridor tussen de boerderij en de achterliggende hooiberg. Uitsneden uit deze vergunningsaanvraag zijn toegevoegd om zowel de bestaande toestand als de nieuwe toestand te illustreren (figuur 2.2 t/m 2.12).



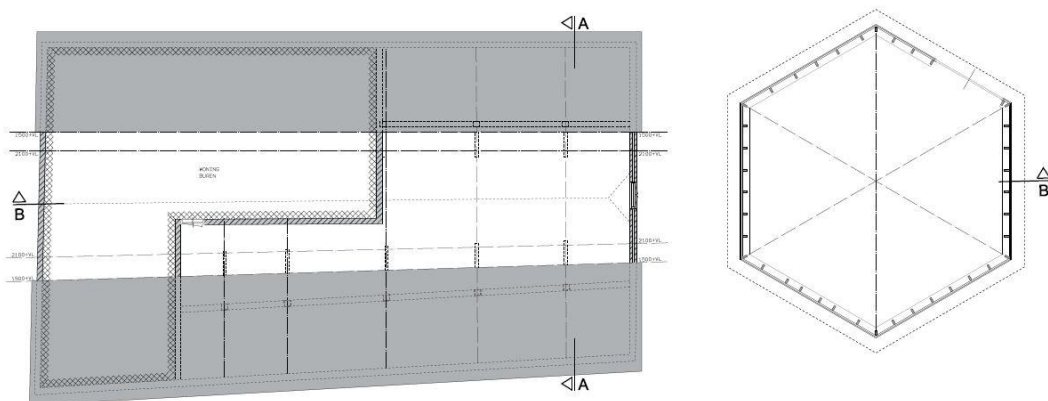
Figuur 2.1: Uittreksel kadastrale kaart



Figuur 2.2 Plangebied bestaande toestand



Figuur 2.3 Begane grond bestaande toestand



Figuur 2.4 Eerste verdieping bestaande toestand



Figuur 2.5 Oostgevel bestaande toestand



Figuur 2.6 Noordgevel bestaande toestand



Figuur 2.7 Westgevel bestaande toestand

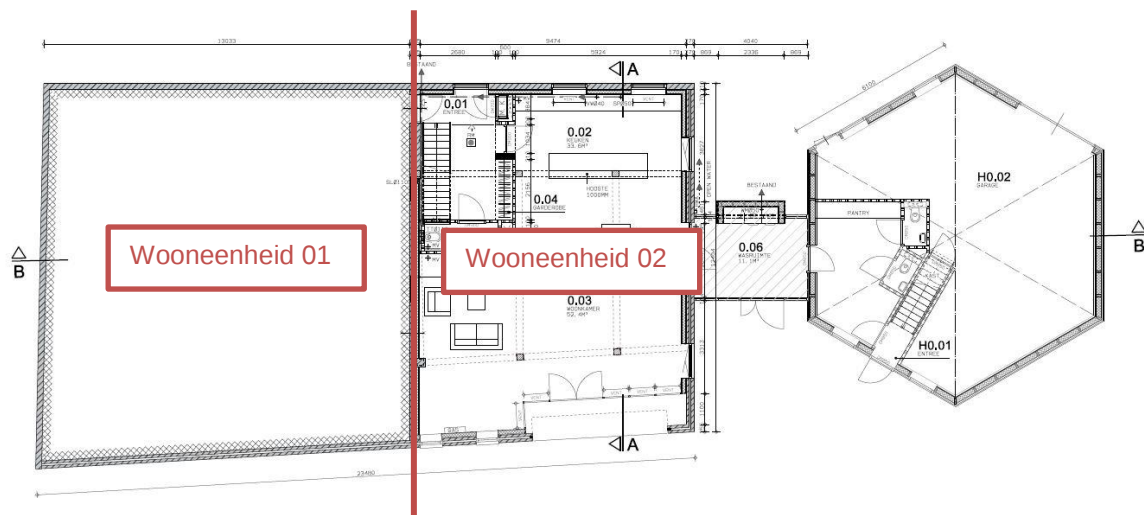
2.3 Beschrijving nieuwe situatie

Om de bestaande woonboerderij te kunnen bewonen met twee huishoudens dient het gesplitst te worden in twee wooneenheden. Deze splitsing zal met name intern plaatsvinden en zal een aantal gevolgen hebben voor het exterieur. De woningscheiding wordt op de begane grond gelegd ter plaatse van de bouwmuur tussen het voorhuis en het achterhuis. Deze muur is met de verbouwing van de boerderij omstreeks de tachtiger jaren geïntroduceerd als tweede brandmuur, echter is in zijn huidige vorm niet geheel doorlopend tot onder het dak. De muur zal op de begane grond grotendeels worden dicht gezet, en wordt vooralsnog voorzien van een brandwerende tussendeur tussen het voorhuis en het achterhuis welke enige mantelzorg mogelijk maakt. Op termijn zal deze brandwerende tussendeur komen te vervallen.

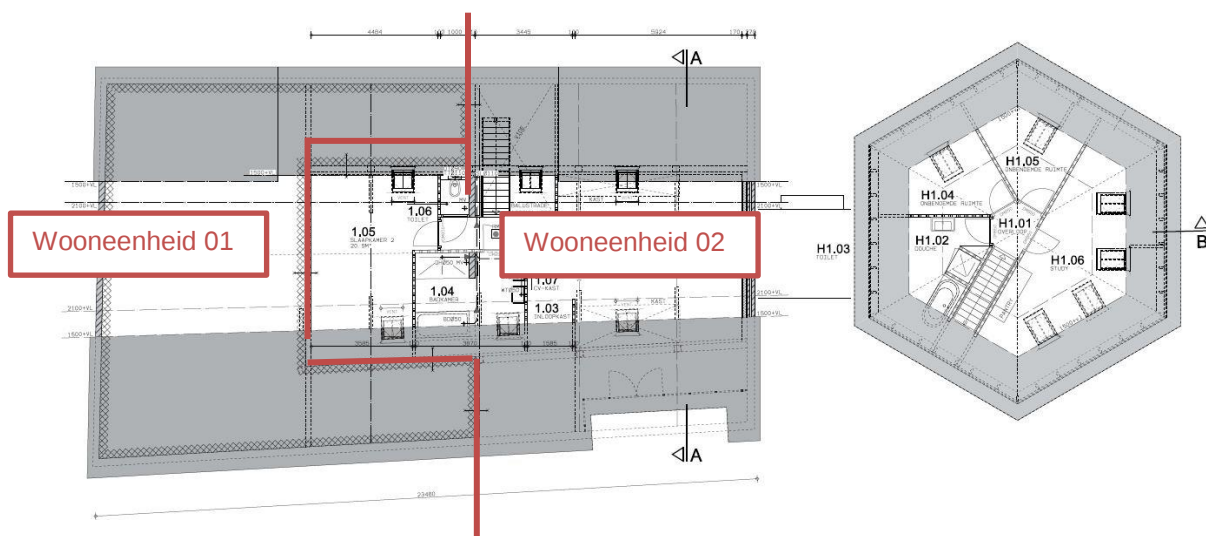
Op de eerste verdieping komt de woningscheiding te liggen ter plaatse van de oorspronkelijke brandmuur tussen het voorhuis en het achterhuis. Deze muur ligt verder naar voren dan de later geplaatste brandmuur waar de woningscheiding op de begane grond wordt gelegd. Het gedeelte van de verdiepingsvloer tussen de beide brandmuren vormt een woningscheidende vloer.

Het achterhuis krijgt evenals het voorhuis een entree in de westgevel. De verspringing in de druiplijn van het dak wordt hiertoe verlengd tot over het eerste venster van het achterhuis, dat voor de realisering van een toegangsdeur zal worden aangepast. In de oostgevel zal ter plaatse van het achterhuis een opening gerealiseerd worden waar voldoende daglicht de toekomstige woning binnen kan komen. De twee kleine vensters in de noordgevel, aan weerszijde van de voormalige deeldeer zullen eveneens worden vergroot.

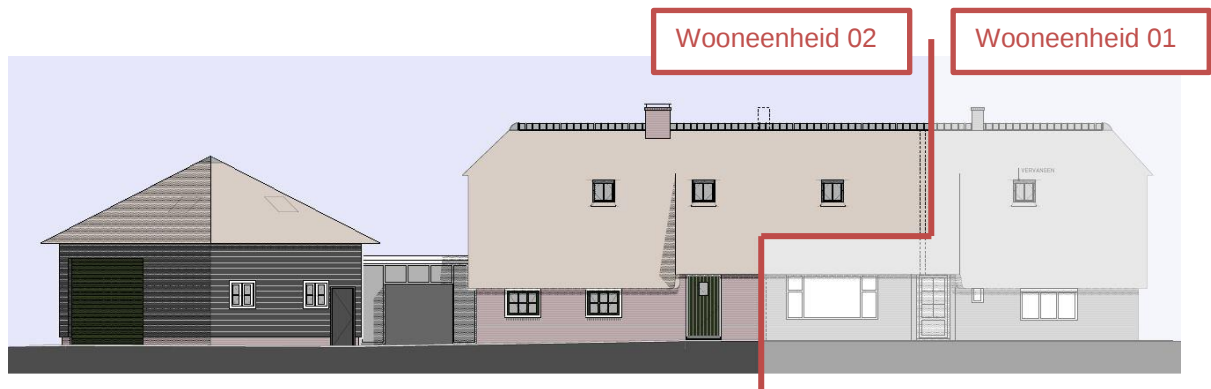
Tussen de woonboerderij en de hooiberg zal een corridor worden geplaatst. Deze corridor vormt tevens een achter entree van het achterhuis.



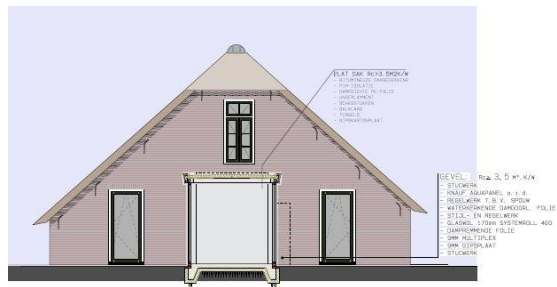
Figuur 2.8: Begane grond (2 wooneenheden)



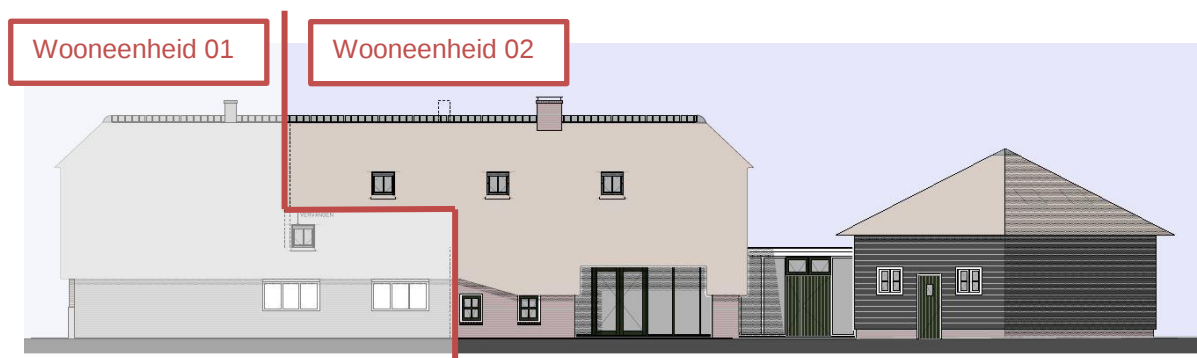
Figuur 2.9: Eerste verdieping (2 wooneenheden)



Figuur 2.10 Linker zijgevel (2 wooneenheden)



Figuur 2.11 Achter gevel (2 wooneenheden)



Figuur 2.12 Rechter zijgevel (2 wooneenheden)

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

3.1.2 Barro

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

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Structuurvisie 2013 - 2028

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

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

- openheid;

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

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

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

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

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

Uit de PRS blijkt dat bij ontwikkelingen in het landschap van het Groene Hart het versterken van de diversiteit op het schaalniveau van de verschillende typen landschap centraal staat. Daarbij dienen de kernkwaliteiten gerespecteerd en benut te worden. Dat betekent echter niet dat op perceelsniveau geen ontwikkelingen zijn toegestaan. In paragraaf 6.3.3. van de PRS wordt verwezen naar de Kwaliteitsgids. In de kwaliteitsgids "Utrechtse Landschappen – Groene Hart" worden de kernkwaliteiten van het Utrechtse landschap concreet gemaakt.

In de Kwaliteitsgids wordt benadrukt: *"dat een landschap een levend geheel is, dat door de jaren heen geleidelijk verandert. Zonder die veranderingen wordt het landschap een museumstuk. Het is absoluut niet de bedoeling dat de Nationale en andere landschappen "op slot" gaan. Sterker nog om het landschap vitaal te houden zijn nieuwe ontwikkelingen juist vaak nodig en ze geven kansen om de kernkwaliteiten te verstevigen." Het doel van de Kwaliteitsgids is tevens om aan de hand van uitwerkingsprincipes, inspiratie en houvast*

te bieden voor het omgaan met ontwikkelingen zodat de kernkwaliteiten voor de toekomst zijn zeker gesteld en zelfs betere beleefbaar worden. De uitwerkingsprincipes van de Kwaliteitsgids komen overeen met de uitwerkingsprincipes uit “Linten in de leegte” en de “Nota ruimtelijke kwaliteit gemeente Lopik”.

Het plangebied aan de Lopikerweg West 60 is gelegen buiten de rode contour van de kern Cabauw. Gebieden aangrenzend aan de rode contour worden in het provinciaal ruimtelijk beleid aangemerkt als “kernrandzone”. Met de aanwezigheid van stedelijk gelieerde functies en stedelijk uitlooptgebied levert de kernrandzone als deel van het landelijk gebied een belangrijke bijdrage in de kwaliteit van het stedelijk leefmilieu van de kern. Voor het borgen en verbeteren van de kwaliteit van de kernrandzone en voor het ondersteunen van het functioneren ervan richt de provincie Utrecht haar beleid op het in de kernrandzone mogelijk maken van nieuwe stedelijk gelieerde functies. Indien dit bijdraagt aan versterking van de ruimtelijke kwaliteit, kunnen in de kernrandzone stedelijke functies worden toegestaan, mits deze kleinschalig en passend zijn. Voor de landschappelijke aansluiting en inpassing vormt de Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen een belangrijk hulpmiddel.

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

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

3.2.2 Provinciale ruimtelijke Verordening 2013

De Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) inclusief de eerste en tweede partiële herziening bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. In de PRV staan geen regels die direct doorwerken naar de burgers. In de PRV zijn alleen de algemene regels opgenomen, die noodzakelijk zijn voor het waarborgen van de provinciale belangen.

De PRV geeft soms harde ruimtelijke grenzen aan. Soms wordt volstaan met de verplichting om een ruimtelijke keuze voor een bepaald beleidsaspect goed te onderbouwen. Daarnaast bevat de PRV ook regels die voortvloeien uit het Barro.

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

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

Volgens de PRV bestaan voor kwaliteitsverhoging verschillende mogelijkheden. Binnen bestaande 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. Cultuur-historische waarden mogen niet onevenredig aangetast worden en de inhoud van de woning moet aansluiten bij de omliggende bebouwing.

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

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

Daarnaast voldoet de ontwikkeling op het perceel Lopikerweg West 60 ook aan de voorwaarden van artikel 4.4 van de PRV. Het plan resulteert in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit omdat er een bijdrage wordt geleverd aan het behoud van een monumentale boerderij en, mede door het opknappen van de hooiberg, tot het versterken van het ensemble. Het plan sluit aan bij de karakteristieke bebouwing van het bebouwingslint aansluitend aan de Kern Cabauw. Op het perceel kan gezorgd worden voor een goede landschappelijke inpassing. In het volgende hoofdstuk zal aangetoond worden dat het plan de belangen van bestaande omringende functies niet zal aantasten. Op grond van het bestemmingsplan rust er nog altijd een intensieve agrarische bestemming op het perceel. Deze bedrijfsactiviteiten zijn echter al geruime tijd beëindigd. Daarmee is tevens een mogelijke hinderlijke activiteit en een niet langer toekomstbestendige bedrijfsfunctie in de directe omgeving van een groot aantal woningen beëindigd.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Toekomstvisie

De Toekomstvisie bevat de strategische hoofdlijnen, een missie en een aantal ambities die de gemeente Lopik richting 2030 wil realiseren. Kijkend naar het Lopik anno 2010, de trends en de ontwikkelingen die op de gemeente afkomen en de wens tot behoud en verdere versterking van de Lopikse kwaliteiten, is de volgende missie voor de gemeente Lopik 2030 geformuleerd: De gemeente Lopik streeft naar behoud en versterking van de kwaliteiten van de 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.

3.3.2 Bestemmingsplan "Landelijk gebied"

Ter plaatse van de plangebieden geldt het bestemmingsplan "Landelijk Gebied". Dat plan is vastgesteld door de gemeenteraad op 12 juni 2007 en goedgekeurd door G.S. op 24 juni 2009. De 1ste herziening bevat uitsluitend voorschriften met betrekking tot de bestemming woondoeleinden en heeft daarmee geen werking op voorliggend plan. Voorts geldt het

bestemmingsplan "2de herziening Landelijk Gebied" welke is vastgesteld op 28 juni 2010. Volgens de geldende bestemmingsplannen heeft het plangebied aan de Lopikerweg West 60 de bestemming "Agrarische doeleinden, subbestemming intensieve veehouderij, zonder bouwvlak". De bouwwerkzaamheden vinden allen plaats binnen het bouwperceel en het bestaande volume van de oorspronkelijke bebouwing.

3.3.3 Bestemmingsplan en ruimtelijke kwaliteit

De kwaliteit van het landschap is de afgelopen decennia achteruit gegaan. 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 waardestijging van het perceel en de bebouwing voor de omgeving.

De ruimtelijke ontwikkeling van het platteland staat onder druk. De aandacht is gericht op behoud en versterking van de sociaaleconomische vitaliteit van het platteland en de leefbaarheid van de dorpskernen. Dit uit zich bijvoorbeeld in de wens tot ruimere toelatingsmogelijkheden voor nieuwe economische dragers in het buitengebied (recreatieve voorzieningen, nieuwe bedrijvigheid) of het mogelijk maken van verbrede landbouw. Anderzijds is het ook niet de bedoeling dat het platteland ongecontroleerd wordt volgebouwd. Meer bebouwing doet immers afbreuk aan het open karakter van het buitengebied en druist vaak ook in tegen de belangen van natuur, ecologie en waterhuishouding.

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

Volgens de gebiedsbestemming is het plangebieden gelegen in een zone van het landelijk gebied welke aangemerkt wordt als "agrarisch gebied met landschappelijke openheid". Het beleid is in dit gebied gericht op het streven naar landschappelijke openheid en het behoud danwel de bescherming van aan openheid gebonden natuurwaarden. De kernkwaliteit van dit deel van de gemeente Lopik is landschappelijk openheid. Doorzichten naar het achterliggende landschap spelen een belangrijke rol bij de beleving van het buitengebied. Het plangebied aan de Lopikerweg West 60 is gelegen in het bebouwingslint tussen de kernen Lopik en Cabauw. Het bebouwingslint en de directe omgeving kent ter plaatse van het plangebied een redelijke mate van verdichting. Deze verdichting is niet kenmerkend voor dit gebied. De kernkwaliteiten van het landelijk gebied en vooral de openheid van het landschap komen veelvuldig terug in de directe omgeving van het perceel. Door zijn ligging in het Groene Hart hecht de gemeente Lopik veel belang aan het behoud en waar mogelijk versterken van de landschappelijke en natuurlijke waarden in het buitengebied.

3.3.4 “Linten in de leegte”

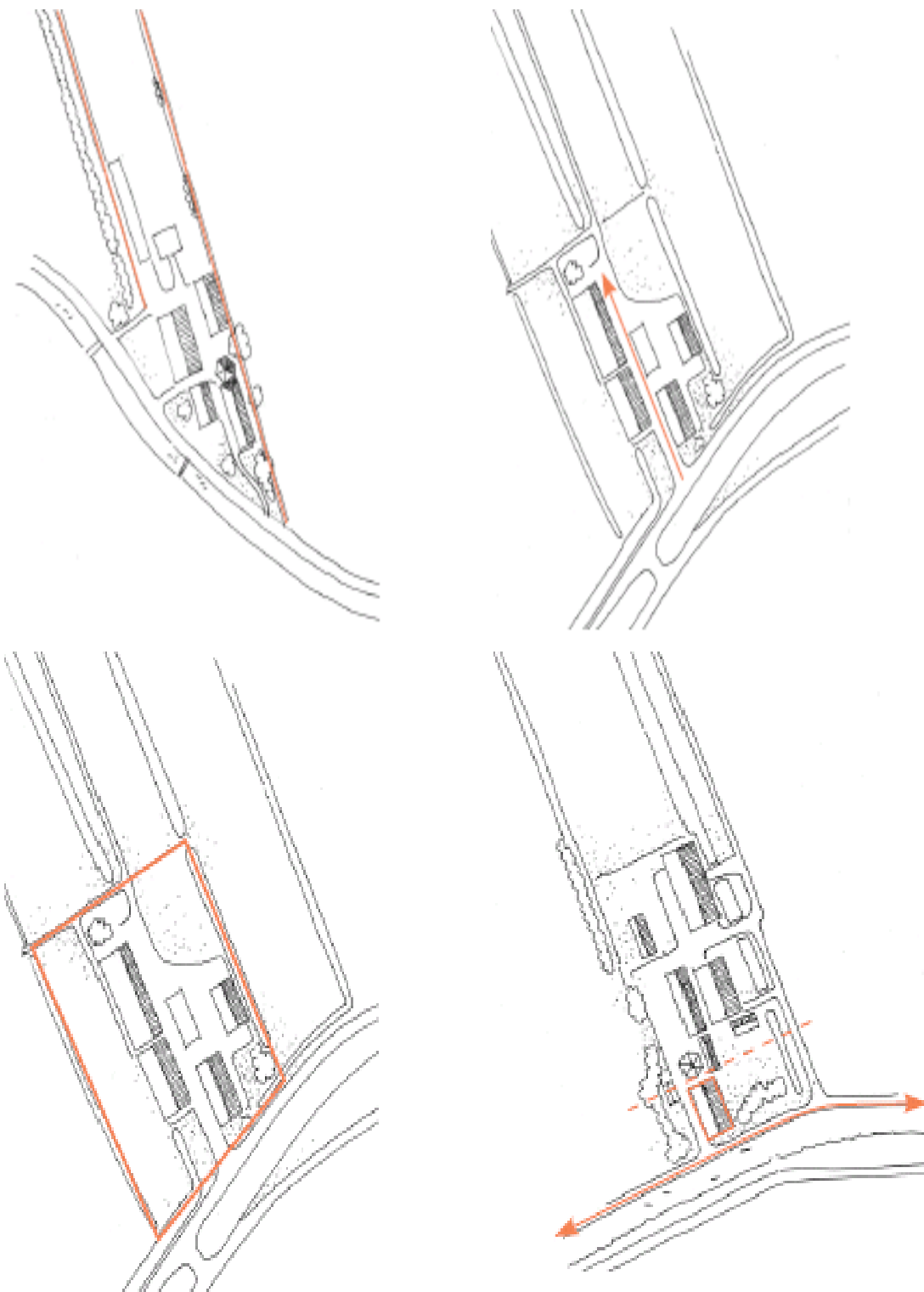
Het handboek groene bebouwingslinten in de Utrechtse Waarden "Linten in de Leegte" vormt een inspiratiebron voor iedereen die woont in het buitengebied van de Utrechtse Waarden. Het laat de oorsprong en streekeigenheid zien. Daarnaast worden alle groene en grijze streekeigen elementen beschreven. In 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 bouwkwavel een aantal inrichtingsprincipes uitgewerkt. De gedachte is dat als de opzet van de bouwkwavel goed is, dat dan de belangrijkste kwaliteiten van de linten zijn gewaarborgd. Het gaat om de volgende inrichtingsprincipes:

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

De huidige inrichting van het perceel aan de Lopikerweg West 60 sluit aan bij de principes van “Linten in de leegte”. De indeling van het perceel, met direct bij de uitrit de woning gevolgd door de bijgebouwen en erfverharding, is in conform het principe van een langgerekt perceel. De situering van de nieuwe hooiberg sluit aan bij dit bebouwingsbeeld. De splitsing van de boerderij zal geen gevolgen hebben voor de wijze waarop het perceel aansluit bij de genoemde inrichtingsprincipes.

3.3.5 “Nota ruimtelijke kwaliteit gemeente Lopik”

In de recent vastgestelde Nota ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Lopik worden karakteristieke inrichtingsprincipes beschreven en verbeeld. Bij het opstellen van deze inrichtingsprincipes is aansluiting gezocht bij de inrichtingsprincipes uit "Linten in de leegte". Omdat dit grotendeels dezelfde principes zijn zal het niet verbazen dat het voorliggende plan ook voldoet aan hoofdstuk 5 van de Nota ruimtelijke kwaliteit gemeente Lopik. In de Nota ruimtelijke kwaliteit wordt duidelijk gesproken over een hoofdgebouw dat is gelegen direct aan het lint met daarachter bijgebouwen. Gebouwen staan dicht bij elkaar in de lengte van het perceel, nieuwe gebouwen worden hierop aangesloten en het perceel heeft één duidelijke hoofdentree. Het erf is langgerekt. Het slotenpatroon en het bestaande ritme van lange smalle kavels is leidend. Het erf is verankerd in het landschap door onder andere de positie en oriëntatie van gebouwen, erfbeplanting, sloten en aansluiting op bestaande wegen. Een erf dient een herkenbaar ensemble in het landschap te zijn. Zoals uit het voorgaande al is gebleken komt de inrichting van het perceel Lopikerweg West 60 tegemoet aan deze uitgangspunten.



Figuur 3.1 Enkele verbeeldingen van basisprincipes uit de Nota ruimtelijke kwaliteit

3.3.6 “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.

3.3.7 Conclusie

In de Toekomstvisie heeft de gemeente de ambitie uitgesproken voor levendige linten en een vitale schakel in de Lopikerwaard. Met voorliggend plan wordt aansluitend aan de kern Cabauw voorzien in de woonbehoefte van een initiatiefnemer op een perceel dat gelet op de ligging en de daar aanwezige kwaliteiten past binnen de gangbare inrichtingsprincipes. Daarmee komt het plan tegemoet aan de hiervoor genoemde ambities en de geldende kernkwaliteiten van het gebied.

4 Omgevingsaspecten

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

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

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

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

4.1.2 Lucht

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

Een plan voldoet in de regel aan het NIBM criterium als het minder dan 1500 woningen betreft dan wel als er sprake is van een BVO van maximaal 100.000 m². Nader onderzoek in het kader van luchtkwaliteit is in onderhavig geval dan ook niet noodzakelijk.

4.1.3 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. Het plan voorziet in de splitsing van een monumentale boerderij in twee woningen en de verbouw van een bestaande hooiberg. Aangezien deze functies geen invloed hebben op de in de directe nabijheid van het plangebied aanwezige geluidsgevoelige objecten en de hoeveelheid verkeer van en naar het plangebied gelijk zal blijven, zal de geluidsbelasting ten gevolge van het plan niet toenemen.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Landelijk gebied" is in artikel 36 bepaald dat in geval er nieuwe woningen worden gerealiseerd, de afstand van deze woning tot de as van de weg in geen geval minder mag bedragen dan de afstand zoals aangegeven in tabel

6 van regels. Voor de Lopikerweg West tussen Cabauw en Lopik dient een afstand van 24 meter aangehouden te worden. De voorgevel van de monumentale boerderij is gelegen op korte afstand van de weg en gelegen in een bocht. De afstand van het te splitsen deel ten behoeve van de tweede woning is gelegen op een afstand van 23 meter van de as van de Lopikerweg West. In de periode van 24 januari 2015 tot en met 31 januari 2015 heeft de gemeente Lopik een verkeerstelling uitgevoerd ter hoogte van de Lopikerweg West 60. Uit de telling is gebleken dat er gemiddeld 1.228 verkeersbewegingen per etmaal het perceel aan de Lopikerweg West passeerde. Hiermee blijft het aantal verkeersbewegingen achter bij de prognose van 1.800 verkeersbewegingen per etmaal zoals opgenomen in tabel 9.1 van de toelichting van het bestemmingsplan "Landelijk gebied". Nu het aantal verkeersbewegingen achter blijft ten opzichte van de prognose mag ook verondersteld worden dat uit oogpunt van geluidsbelasting een kleinere afstand kan worden aangehouden dan 24 meter.

Vanuit het aspect geluid bestaat er daarom geen bezwaar tegen onderhavig initiatief.

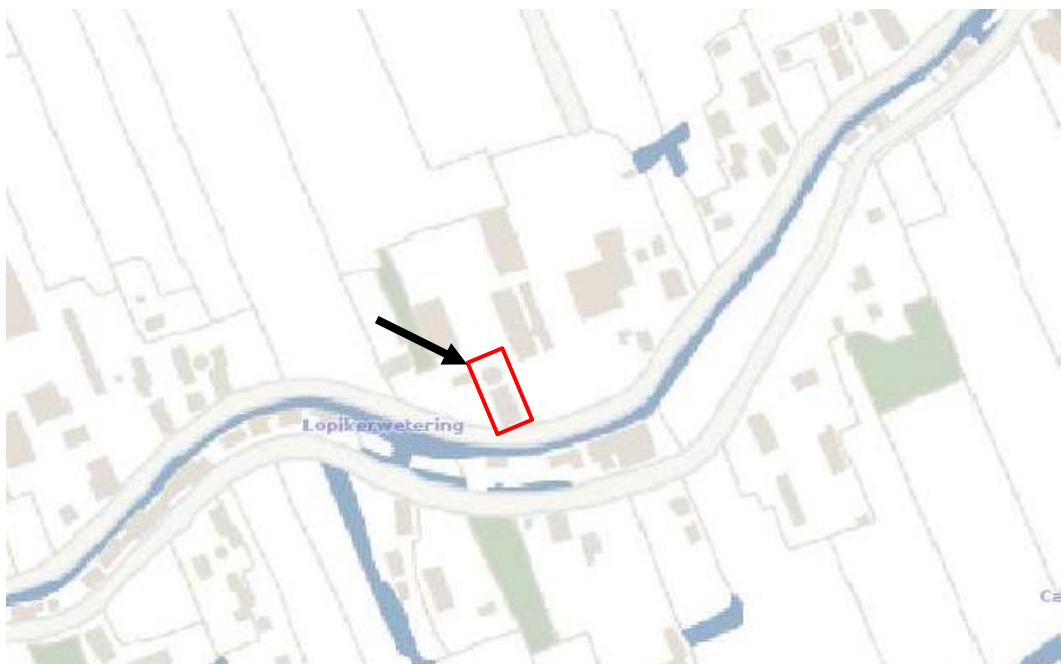
4.1.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over de beheersing van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Die activiteiten kunnen bestaan uit het opslaan, verwerken of transporteren van gevaarlijke stoffen. Deze activiteiten kunnen een risico veroorzaken voor de leefomgeving. Daarnaast worden de risico's van het opstijgen en landen op vliegvelden ook onder het thema externe veiligheid gevangen. De risico's worden uitgedrukt in twee risicomaten; het plaatsgebonden risico(hierna: PR) en het groepsrisico (hierna: GR).

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of dit plan is gelegen binnen het invloedgebied van een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarnaast wordt gekeken of het plan ligt binnen het invloedgebied van de transportroute (weg, spoor, water of buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen (o.a. LPG en benzine) worden vervoerd.

Plan specifiek:

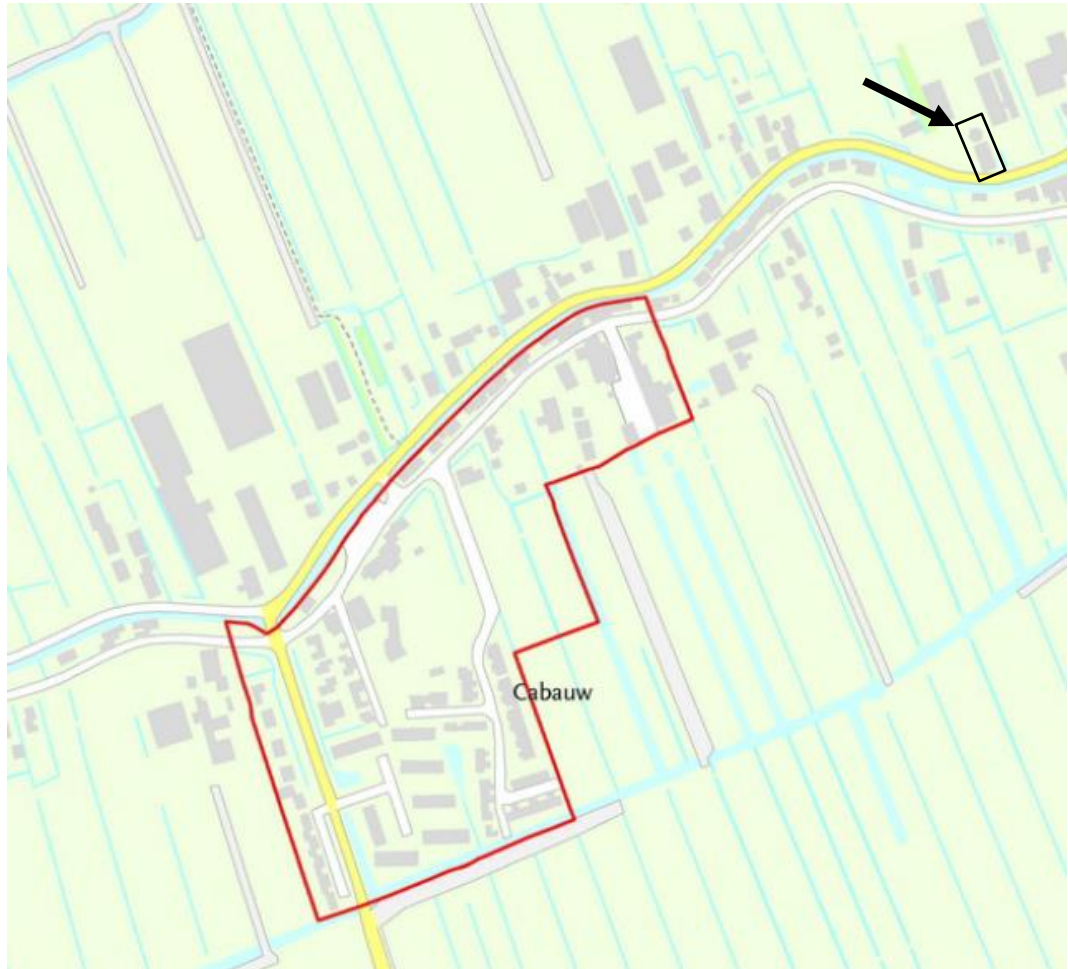
Uit de risicokaart blijkt dat de Lopikerweg West geen onderdeel uitmaakt van een transportroute voor gevaarlijke stoffen. In de omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle bronnen aanwezig waarmee in het kader van de externe veiligheid rekening moet worden gehouden.



Figuur 4.1: Uitsnede risicokaart Nederland (plangebied met kader aangeduid).

4.1.5 Geur

De omgeving is te kenschetsen als een agrarisch woonmilieu. Er komen verschillende agrarische bedrijven voor als ook verschillende (burger)woningen. Dat is ook te zien op de plankaart van het geldende bestemmingsplan. De directe omgeving van de Lopikerweg West 60 wordt in planologische zin niet tot het verstedelijkt gebied gerekend. Het plangebied is namelijk gelegen buiten de “rode contour”. Het begrip “bebouwde kom” komt in veel wet- en regelgeving voor en is daarom ook op vele manieren te interpreteren. De gemeente Lopik heeft er voor gekozen om bij gebrek aan een eenduidige begripsdefinitie, bij de vaststelling van de Geurgebiedsvisie gemeente Lopik en de verordening geurhinder en veehouderij 2008, een aparte kaartbijlage te voegen waarop alle begrenzings duidelijk zijn weergegeven. Het plangebied valt buiten de begrenzing van de bebouwde kom zoals aangegeven op deze verbeelding.



Figuur 4.2: Uitsnede kaart “Rode Contouren” Provincie Utrecht.

Woon- en leefklimaat

Bij ruimtelijke ordeningsplannen moet worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat. Per 1 januari 2013 is het gewijzigde Activiteitenbesluit milieubeheer in werking getreden. Daarmee is het Besluit landbouw milieubeheer per die datum ingetrokken. Veel veehouderijen vallen nu onder het Activiteitenbesluit. De voorschriften voor de beoordeling van geurhinder van het houden van de dieren staan, zijn opgenomen in paragraaf 3.5.8 van het Activiteitenbesluit.

Ingevolge artikel 3.117, eerste lid, onder b, van het Activiteitenbesluit, vindt het oprichten, uitbreiden of wijzigen van een dierenverblijf met dieren zonder geuremissiefactor niet plaats, indien binnen de inrichting de afstand tussen enig dierenverblijf waar dieren zonder

geuremissiefactor worden gehouden en een geurgevoelig object, na oprichting, uitbreiding of wijziging minder dan 50 meter bedraagt, indien het geurgevoelig object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Ingevolge artikel 3.118, eerste lid, zijn de artikelen 3.115 tot en met 3.117 niet van toepassing voor zover bij verordening op grond van artikel 6 van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) andere waarden of afstanden zijn gesteld. In dat geval vindt het oprichten, uitbreiden of wijzigen van een dierenverblijf niet plaats, indien na die oprichting, uitbreiding of wijziging de geurbelasting die de inrichting vanwege dierenverblijven waar dieren met geuremissiefactor worden gehouden veroorzaakt op geurgevoelige objecten, groter is dan de in de verordening vastgestelde belasting dan wel, indien binnen de inrichting de afstand tussen enig dierenverblijf waar dieren zonder geuremissiefactor worden gehouden en een geurgevoelig object kleiner is dan in de verordening vastgestelde afstand.

Ingevolge artikel 4, eerste lid, aanhef en onder b, van de Wgv bedraagt de afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld en een geurgevoelig object ten minste 50 meter indien het geurgevoelig object buiten de bebouwde kom is gelegen. Ingevolge artikel 6, derde lid, aanhef en onder b, van de Wgv kan bij gemeentelijke verordening worden bepaald dat binnen een deel van het grondgebied van de gemeente een andere afstand van toepassing is dan de afstand genoemd in artikel 4, eerste lid, met dien verstande dat deze ten minste 25 meter bedraagt indien het geurgevoelig object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Bij besluit van 21 april 2009 heeft de raad van de gemeente Lopik een geurgebiedsvisie en geurverordening als bedoeld in artikel 6 Wgv vastgesteld. In artikel 4 van de geurverordening is de minimale afstand voor geurbelasting, in afwijking van artikel 4, eerste lid en onder b, van de Wgv gesteld op 25 meter. Nu bij verordening op grond van artikel 6 van de Wgv andere afstanden zijn gesteld zijn de afstanden als bedoeld in artikel 3.117, eerste lid, van het Activiteitenbesluit niet meer van toepassing, mits voldaan wordt aan de voorwaarde dat de veehouderij minder dan 200 stuks melkrundvee (en 140 stuks jongvee) en/of 50 overige dieren heeft. Indien dit niet het geval is dient de minimale afstand alsnog 50 meter te bedragen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang om te kijken naar de omliggende functies in relatie tot de nieuwe functie: past de nieuwe functie in de omgeving? In dit geval: past de nieuwe woonfunctie in de omgeving en worden omliggende agrarische bedrijven niet belemmerd.

De wetgeving kent dus ook een omgekeerde werking. Vanuit het oogpunt van een goed woon- en leefklimaat kan gezegd worden dat in het geval er tussen het dierenverblijf en de dichtstbijzijnde woning op het perceel Lopikerweg West 60 de daarvoor geldende afstand wordt aangehouden, in beginsel mag dan worden aangenomen dat bij die woning een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. De afstand van de boerderij op het perceel Lopikerweg West 60 tot de dichtstbijzijnde agrarisch bouwperceel van Lopikerweg West 59 bedraagt circa 40 meter. Ter plaatse van de boerderij kan een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd worden. Andersom geldt ook dat de agrarische bedrijfsvoering op het perceel naast Lopikerweg West 59 niet belemmerd wordt door de splitsing van de monumentale boerderij op het perceel Lopikerweg West 60. De agrarische bedrijfsactiviteiten op het perceel Lopikerweg West 60 zijn al beëindigd.

4.2 Water

“Water voorop!” Waterbeheerplan 2010-2015

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

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

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

Waterstructuurvisie (Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, 2002)

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

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

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

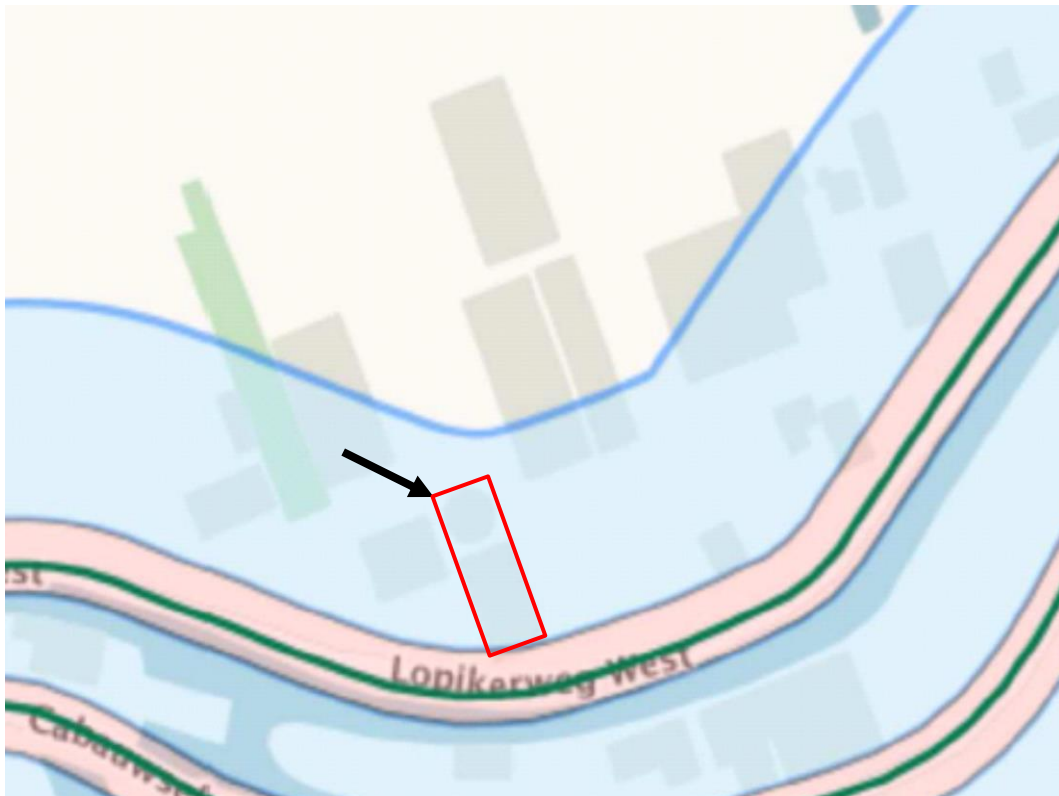
- Vasthouden, bergen, afvoeren;
- Voorkomen, scheiden of schoon maken van vuilemissies;
- Vergroten zelfvoorzienendheid en duurzame inrichting;
- Grondwater als ordenend principe.

Het streefbeeld kan niet los worden gezien van het toekomstige grondgebruik binnen het beheer-gebied. 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 waterdoel-stellingen wordt afgestemd. Voor de drie belangrijkste functies – wonen/werken, landbouw en natuur – is daarom in kaart gebracht of en hoe deze functies passen bij een duurzaam waterbeheer. Dit is in combinatie met het streefbeeld vertaald naar een visie op het toekomstig gewenste grondgebruik in het werkgebied.

Ruimtelijke ontwikkelingen

Elke ruimtelijke ontwikkeling kan invloed hebben op water. Niet alleen bouwen nabij of op een waterkering, maar ook een toename van verhard oppervlak. Een ruimtelijke ontwikkeling moet minimaal voldoen aan de belangrijkste minimale voorwaarde: “het standstill beginsel”. Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan. In het kader van een watertoetsproces moeten de gemeente en het waterschap zoeken naar kansen om het watersysteem te verbeteren en duurzaam in te richten. Voor elke toename van verharding van meer dan 500m² in stedelijk gebied en 1000m² in landelijk gebied is een Watervergunning nodig.

Voorliggend plan betreft het wijzigen van het maximaal toegestaan bebouwingsoppervlak binnen het bouwvlak. Daarbij wordt de maximale oppervlakte zoals hiervoor genoemd niet overschreden. Het gebruik van de gronden wijzigt evenmin. Het plan heeft derhalve geen nadelige invloed op de waterhuishouding in de omgeving. De vuilwaterafvoer alsmede de hemelwaterafvoer zal niet wijzigen. Het aspect waterhuishouding vormt daarom geen belemmering voor onderhavig plan. De bebouwing is gerealiseerd buiten de Waterstaatswerkzone (rood op onderstaande afbeelding) zoals aangegeven op de legger oppervlaktewater en waterkering van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden.



Figuur 4.3 Legger oppervlaktewater Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden.

4.3 Ecologie

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

4.4 Archeologie

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

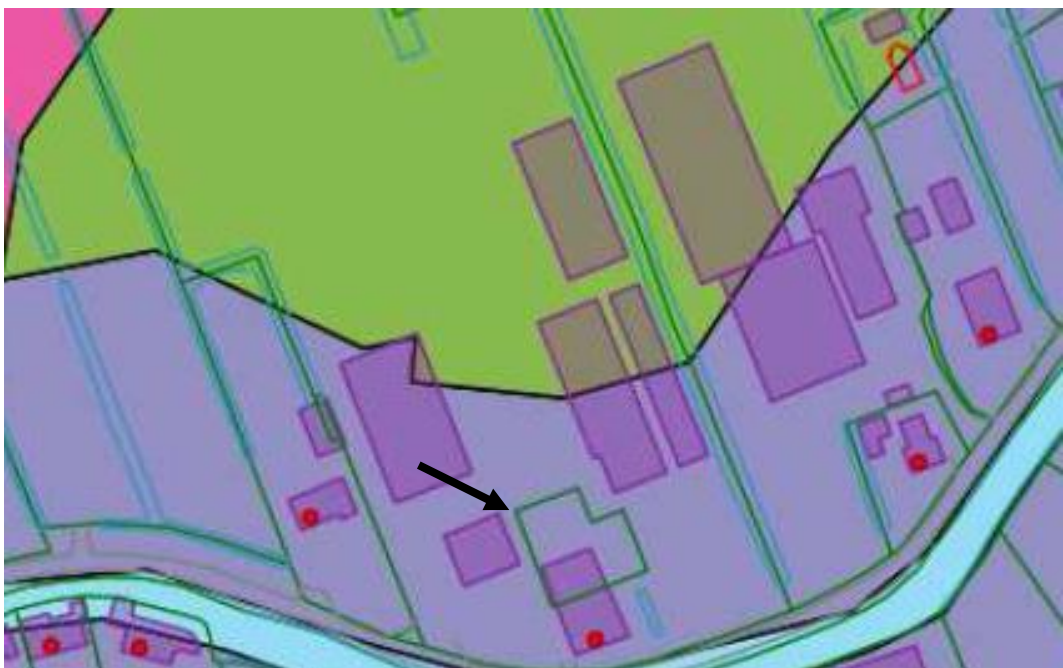
Bij plannen voor grondverstorende activiteiten binnen een gebied met verwachte of bekende archeologische waarden dient de verstoorder de archeologische waarden in kaart te brengen, zodat het bevoegd gezag deze kan meewegen in haar besluitvorming.

Het perceel betreft een locatie waarvan bekend is dat de bodem archeologische waarden bevat. Aan dit gebied zijn de archeologische waardecategorie 3 en 5 toegekend. Het onderhavige plan heeft betrekking op gronden gelegen in waardecategorie 3. Voor deze categorie stelt de archeologische beleidsnota plangebieden kleiner dan 200 m² en activiteiten die minder dan 50 cm -mv verstoren, vrij van archeologisch onderzoek. Het resterende deel van het perceel heeft de archeologische waardecategorie 5. De

archeologische verwachting is hier zo laag dat er geen onderzoek uitgevoerd hoeft te worden.

De beleidsnota geeft geen definitie van de term 'plangebied', maar archeologen verstaan hieronder doorgaans de te verstoren grondoppervlakte. Omdat de te verstoren grondoppervlakte lastig is weer te geven, wordt 'plangebied' in bestemmingsplannen vaak vertaald in te bebouwen oppervlakte, terwijl in praktijk de te verstoren grondoppervlakte vaak groter is.

De gronden gelegen in het gebied zijn grotendeels verstoord door bestaande bebouwing en verharding. De bestaande boerderij zal niet worden vergroot. De te plaatsen corridor heeft slechts een beperkte oppervlakte. De oppervlakte van dit bijgebouw achter de woning uitbreiding bedraagt niet meer dan 200m². 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, ook in de toekomst, rekening te houden.



Figuur 4.4 Archeologische waarde in plangebied (waarde 3 is paars)

4.5 Economische uitvoerbaarheid

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

4.5.1. Beoordeling plan

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht om aan het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing een exploitatieplan te koppelen. Er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie. Een exploitatieplan is niet verplicht indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in het plan

opgenomen gronden op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro). De begeleiding van de planologische procedure is door middel van het heffen van leges gedekt. Daarnaast is het aanleggen van voorzieningen in het aangrenzende openbaar gebied niet aan de orde. Voor de gemeente Lopik zijn derhalve geen kosten verbonden aan het opstellen en uitvoeren van deze ruimtelijke onderbouwing. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt een planschadeovereenkomst afgesloten. De economische uitvoerbaarheid van het bouwplan is voldoende aangetoond.

5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Overleg

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

5.2 Zienswijzen

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

5.3 Conclusie

Het plan wordt maatschappelijk uitvoerbaar geacht. Gesteld kan worden dat het plan ruimtelijk goed inpasbaar is en op de beoordeelde aspecten voldoet aan de beleidsmatige en wettelijke kaders. Het plan is ambtelijk voorbesproken en gemeente heeft een positieve grondhouding tegenover de splitsing van de bestaande woonboerderij. De maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bouwplan is voldoende aangetoond.