



Lopikerweg Oost 98b en 99 te Lopik

Datum:	14 decemberi 2021
Type plan:	Vastgesteld Bestemmingsplan
Naam:	Bestemmingsplan Lopikerweg Oost 98b en 99 Lopik Gemeente Lopik
	Deel A: Toelichting
Plan identificatie:	NL.IMRO.0331.01LpkerwegO98ben99-VG01
Planmaker:	Focus op Ruimte

Inhoudsopgave

1. INLEIDING.....	3
1.1 AANLEIDING EN DOELSTELLING	3
1.2 LIGGING EN BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED	3
1.3 DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	3
1.4 LEESWIJZER	4
2. PLANBESCHRIJVING	5
2.1 HUIDIGE SITUATIE.....	5
2.2 NIEUWE SITUATIE	5
3. BELEIDSKADER.....	6
3.1 RIJKSBELEID.....	6
3.2 PROVINCIAAL BELEID	7
3.3 GEMEENTELIJK BELEID GEMEENTE LOPIK	9
4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	12
4.1 GELUID	12
4.2 BODEMKWALITEIT	13
4.3 LUCHTKWALITEIT	13
4.4 CULTUUR EN ARCHEOLOGIE	14
4.5 NATUUR EN ECOLOGIE.....	15
4.6 WATER	17
4.7 VERKEER EN PARKEREN.....	19
4.8 EXTERNE VEILIGHEID.....	19
4.9 MILIEUZONERING	21
4.10 BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	22
5. JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING.....	22
6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	25
7. PROCEDURE	25

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Op de Lopikerweg 98b en 99 te Lopik is een onderhoud - interieur bedrijf (sec opslag t.b.v.) met een caravanstalling gevestigd. Op deze locatie worden voertuigen (caravans, campers, boten e.d.) en materiaal gestald. Deze stalling vindt plaats in het bestaande bedrijfsgebouw.

De ontsluiting van deze (bestaande) loods vindt plaats aan de achterzijde (= noordzijde van het plangebied). Ook een gedeelte van de achterzijde (achter de loods) wordt gebruikt voor opslag, rangeerruimte en het kortstondig parkeren van de eerder genoemde voertuigen (zie ook paragraaf 2.2). Dit in afwachting van het plaatsen in de loods danwel het ophalen door de eigenaar.

Het gedeelte van het plangebied dat gelegen is ten noorden van de bestaande loods heeft een agrarische bestemming waarbinnen deze activiteiten niet zijn toegestaan. Dit bestemmingsplan heeft als doelstelling de bestaande werkzaamheden te legaliseren waarbij een gedeelte van de agrarische bestemming (circa 620 m²) wordt omgezet van een functie 'Agrarisch' naar een functie 'Bedrijven' met de mogelijkheid voor buitenopslag.

Van het overige gedeelte wordt de 'Agrarische' bestemming omgezet naar een bestemming 'Verkeer-erf'.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied is gelegen in het bebouwingslint Lopikerweg Oost gelegen ten oosten van de kern Lopik en ten westen van het dorp Uitweg.

Onderstaand de ligging van het plangebied.



1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Lopikerweg Oost 98b en 99 Lopik" bestaat uit de volgende stukken:

- Toelichting
- Regels (met bijbehorende bijlagen)
- Verbeelding (NL.IMRO.0331.01LpkerwegO98ben99-OB01)
- Nota van inspraak.

1.4 Leeswijzer

Onderhavig bestemmingsplan bestaat naast deze inleiding uit een beschrijving van het beoogde plan in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 2 wordt verantwoord waarom het plan past binnen het beleid van de gemeente en provincie. In hoofdstuk 4 en 5 zijn de nadere planologische voorwaarden getoetst. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de economische uitvoerbaarheid getoetst. In hoofdstuk 7 is ruimte gereserveerd voor de Procedure, vooroverleg en inspraak.

2. Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Op de Lopikerweg 98b en 99 te Lopik is een onderhoud - interieur bedrijf (sec opslag t.b.v.) met een caravanstalling gevestigd. Op deze locatie worden voertuigen (caravans, campers, boten e.d.) en materiaal gestald. Deze stalling vindt grotendeels plaats in het bestaande bedrijfsgebouw. De ontsluiting van deze (bestaande) loods vindt plaats aan de achterzijde (= noordzijde van het plangebied). Ook een gedeelte van de achterzijde (achter de loods) wordt gebruikt voor opslag, rangeerruimte en het (tijdelijk) parkeren van de eerder genoemde voertuigen. Dit in afwachting van het plaatsen in de loods danwel het ophalen door de eigenaar.

De achterzijde van de loods heeft een agrarische bestemming waarbinnen deze activiteiten niet zijn toegestaan.

2.2 Nieuwe situatie

De bestemming- en bebouwingsmogelijkheden van de bestaande bedrijfsbestemming blijft ongewijzigd. Wel wordt er aan de noordzijde van het plangebied buitenopslag mogelijk gemaakt. Het aanwezige bedrijfsgebouw aldaar wordt ontsloten aan de noordzijde en de oostzijde. Aan de oostzijde is een toegangsweg gelegen met een breedte van circa 5,5 m. Deze ontsluiting is haaks gelegen op de entree. Auto – aanhangercombinaties kunnen hier niet de draai maken om in en uit te rijden. Alleen de ontsluiting aan de noordzijde is hiervoor geschikt vanwege de aanwezige manoeuvreerruimte.

De ruimte aan de noordzijde wordt ook gebruikt voor het kortstondig parkeren van caravans, campers, boten op trailers e.d. Dit is nodig aangezien er sprake is van een gemengde bedrijfsvoering. Overdag wordt er op andere locaties in de bouw gewerkt. Dit betekent dat caravans, campers, boten op trailers e.d. van te voren buiten moeten worden gezet en ook niet meteen na het brengen weer in de stalling gebracht kunnen worden.

In dit bestemmingsplan wordt hiervoor de planologische ruimte geboden.

Voor de opslag van materialen wordt de bestemming van een perceel ter grootte van 31 m bij 12 m (aansluitend aan de bedrijfsbestemming) omgezet in een bestemming “Bedrijf” waarbij alleen buitenopslag mogelijk is. Deze opslag betreft steigers en andere grote bouwmaterialen die alleen met de heftruck kunnen worden “verplaatst”.

Vanwege de grootte van de pallets / steigers en de capaciteit van de bijbehorende stellingen wordt een maximale opslaghoogte van 4 m in het plan voorzien. Het is niet mogelijk om deze materialen binnen te stallen vanwege de hoogte. In de praktijk is een dergelijke stalling binnen alleen mogelijk in het midden van de schuur (onder de nok) waardoor de stalling niet meer bereikbaar is.

De maximale bebouwing was en blijft 2095 m². Dit is inclusief de bebouwing t.b.v. de buitenopslag.

Aan de noordzijde wordt het plangebied met een Agrarische bestemming omgezet in een bestemming Verkeer – Erf (circa 1000 m²). Dit is de meest passende bestemming voor het rangeren en kortstondig parkeren van caravans, campers, botertrailers e.d. De bestemming parkeren heeft een afmeting van circa 42 m bij 31 m (gedeeltelijk) hetgeen noodzakelijk is voor met name het rangeren. In het verleden heeft aan de achterzijde van dit perceel een tent gestaan waaronder met name caravans voor (en van) de wintersport klaar werden gezet.

Op dit perceel moeten de combinaties (auto en aanhangers) kunnen draaien.

CROW rekent met een draaicirkel van 13,3 m voor vrachtauto's (een auto met caravan wordt niet als ontwerp toegepast), waarbij $r = 6,5$ en de diameter van de binnenste (draai)cirkel 13,3 m bedraagt (ASVV2012, publicatie 723). Een auto caravancombinatie kan hiermee worden vergeleken.

Het rangeerterrein is L vormig waarbij het noordelijke gedeelte slechts 20 m breed is.

Op het moment dat er al een aantal caravans buiten staan en er een nieuwe caravan wordt gebracht zal het al de nodige stuurkunst vereisen om ter plaatse te draaien. Dit betekent dat de gekozen oppervlakte van 1000 m² (in de bestaande L-vorm) een minimale oppervlakte is.

Het is niet de bedoeling dat er op dit terrein wordt gebouwd. In regel 4.2 wordt dit nader uitgewerkt. Van belang is hierbij dat er sprake is van een perceel met een aanzienlijke omvang gelegen buiten de bebouwde kom. Dit biedt de mogelijkheid om het perceel onder te verdelen in een bouwblok en een bestemming bedrijf met bijbehorende aan- en uitbouwen.

In deze systematiek is ook voor een andere bestemming “Verkeer-Erf” gekozen.

Uitgaande van deze bestemmingssystematiek kan dit gedeelte van het perceel niet gezien worden als onderdeel van het erf, immers de bestemming is niet gerelateerd aan het hoofdgebouw. Het vergunningsvrij bouwen op dit perceel is hierdoor niet toegestaan.

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

3.1.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits-Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

3.1.1.2 Opgaven van nationaal belang

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland; ^[1]_[SEP]
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat; ^[1]_[SEP]
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn. ^[1]_[SEP]

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in de provincie Utrecht zijn: ^[1]_[SEP]

- Het goed laten functioneren van de ‘draaischijf’ Nederland (weg, spoorweg en vaarweg) inclusief een goed regionaal openbaar vervoer en het uitvoeren van het Programma Hoogfrequent Spoorvervoer ^[1]_[SEP]
- Versterking van de primaire waterkeringen (hoogwaterbeschermingsprogramma) en het samen met decentrale overheden uitvoeren van het gebiedsgerichte deelprogramma Rivieren (Lek en Neder-Rijn)

- van het Deltaprogramma; ^[L]_[SEP]
- Het samenwerken met decentrale overheden in de generieke deelprogramma's Veiligheid, Zoet water en Nieuwbouw en Herstructurering van het Deltaprogramma; ^[L]_[SEP]
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000-gebieden; ^[L]_[SEP]
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk (380 kV) en het indien nodig ruimtelijk ^[L]_[SEP]accommoderen van de inzet van de regio op geothermie (waaronder warmtekoedeopslag) in de ^[L]_[SEP]ondergrond; ^[L]_[SEP]
- Het op lange termijn stimuleren van regionale ontwikkeling van de A12-zone.

3.1.1.3 Duurzame verstedelijkingsladder

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.

3.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie. Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat de drie treden (behoefte, bestaand stedelijk gebied en bouwen buiten bestaand stedelijk gebied) van toepassing zijn bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Het omzetten van de functie agrarisch naar bedrijven zonder toevoeging van een bouwblok is geen stedelijke ontwikkeling.

3.1.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provincie Utrecht

De Provinciale Staten van de provincie Utrecht hebben de Omgevingsvisie, de Interim Omgevingsverordening en het bijbehorende Milieueffectrapport (planMER) op 10 maart 2021 vastgesteld.

De hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling zijn:

- de extra woningen die gebouwd moeten worden;
- de toename van werkgelegenheid;
- de toename van verkeer;
- de energietransitie;
- de klimaatverandering;
- de veranderingen in de landbouw;
- de versterking van natuur en recreatief groen.

De kwaliteiten van de provincie worden als volgt omschreven:

- de centrale ligging in Nederland en de goede bereikbaarheid;
- de grote diversiteit aan steden, dorpen en landschappen, natuur en erfgoed;
- de rijkdom aan water (rivieren, kanalen en meren);
- groen en gevarieerd landelijk gebied;
- een groot en gevarieerd aanbod aan voorzieningen (winkels, recreatie, cultuur);
- een ruim en veelsoortig aanbod van werkgelegenheid.

Bij de uitwerking van het beleid wordt de provincie in drie regio's onderverdeeld te weten:

- regio U 16
- regio Amersfoort
- regio Foodvalley

De gemeente Lopik is onderdeel van de regio U 16 (Utrecht West). In de Omgevingsvisie wordt hierover ondermeer het volgende vermeld.

Aan de westzijde van de U16 ligt het veenweidegebied. Dit is een waterrijk gebied met een weids en open karakter en een kenmerkende historische verkavelingsstructuur. Het is een belangrijk gebied voor natuur, rust en recreatie. Van oorsprong was het hele gebied bedekt met veen en nog steeds is op veel plekken in de bodem veen te vinden. Het typische patroon van smalle weiden en sloten laat de geschiedenis van de ontwatering en veenontginning zien. Ontwatering maakte het land geschikt als akker- of weide- grond, maar het leidde ook tot daling van de bodem. Op sommige plaatsen is deze daling vanaf de ontginning wel 5 tot 6 meter geweest. In dit landschap speelt het vraagstuk van het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit terwijl er invulling wordt gegeven aan de transities in energie en landbouw en de opgaven van klimaatadaptatie en bodemdaling.

3.2.2 Planspecifiek

In de Interim Omgevingsverordening wordt in artikel 9.7 lid 1b een uitbreidingsmogelijkheid van 20% geboden voor 'bestaande stedelijke functies, anders dan wonen'. Deze regel is bedoeld om bedrijven een uitbreidingsmogelijkheid te bieden, zodat zij financieel economisch gezond blijven. Aan de toepassing van dit artikel worden door de provincie Utrecht nadere voorwaarden verbonden.

Vaststelling van dit bestemmingsplan betekent een uitbreiding van het bestemmingsvlak bedrijven met circa 12 %. De economische noodzaak hierbij ligt in het feit dat de toegang tot de bedrijfsbebouwing via de achterzijde plaatsvindt. Opslag ten behoeve van de bedrijfsbestemming is binnen bestemmingsvlak reeds toegestaan, echter niet in de strook achter de bebouwing. Er is een economische noodzaak voor het voortzetten van het bedrijf om dit deel van het perceel legaal te kunnen gebruiken voor opslag. De oppervlakte van de bestaande bedrijfsbestemming op het perceel is 3200m², het perceel is 32 meter breed (zie verbeelding) en 100 meter lang. De gevraagde uitbreiding van het bestemmingsvlak is 384m², 32 meter breed en 12 meter diep. Deze vraag is passend binnen de richtlijnen en voorwaarden die in de PRV worden gesteld. Tevens wordt binnen het voorliggende initiatief het bouwvlak niet vergroot.

Daarnaast is van belang dat:

- a. er sprake dient te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- b. de uitbreiding geen onevenredige verkeersaantrekkende werking mag hebben;
- c. er sprake dient te zijn van een goede ontsluiting;
- d. de uitbreiding dient te passen in de ruimtelijke uitstraling van de bedrijfsactiviteit;
- e. de uitbreiding mag er niet toe leiden dat de bedrijfsactiviteit in een hogere milieucategorie komt te vallen;

- f. de uitbreiding niet mag leiden tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende gronden en bebouwing.

In de overige paragrafen van deze toelichting wordt hier nader op ingegaan.

De omzetting van circa 1.100 m² grond met een Agrarische bestemming naar een bestemming Verkeer – Erf is in strijd met het verstedelijkingsverbod uit de PRV. Op grond van het bepaalde in artikel 9.3. van de Interim Omgevingsverordening is het mogelijk om bestaand gebruik te legaliseren indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. er is gemotiveerd dat tegen dit gebruik en tegen deze bebouwing redelijkerwijs niet meer juridisch kan worden opgetreden, en
2. de legalisatie heeft, op de schaal van het gehele buitengebied van een gemeente, slechts betrekking op enkele gevallen.

Er is hier sprake van een al jarenlang gebruik van de grond voor een beperkte stedelijke functie. Een gedeelte van de verharding valt onder het overgangsrecht. Daarnaast is het gebruik voor (agrarische) voertuigen ook toegestaan op basis van een Agrarische bestemming. Er is hier gelet op de bedrijfsvoering geen sprake van een precedentwerking. In dat kader is, mede gelet op de grootte van het perceel, legalisatie een juiste oplossing.

Voor wat betreft de landschappelijke inpassing is in overleg met de gemeente advies gevraagd aan de ervenconsulent van “Mooi Sticht”.

In het advies d.d. juni 2019 van Mooi Sticht worden twee opties nader uitgewerkt. Op pagina 2 wordt door “Mooi Sticht” een voorkeur uitgesproken voor optie 1. Over deze optie geeft de ervenconsulent ondermeer aan:

Optie 1 Bomenrij langs de oostzijde van de kavel

Een bomenrij bestaande uit verschillende boomsoorten. Indien gewenst worden de bomen geknot. De wilgentenen die onlangs geplant zijn kunnen hierin worden meegenomen. Suggestie voor soorten zijn: Acer campestre (veldesdoorn), deze soort verdraagt (enigszins) verharding. Carpinus betulus (gewone haagbeuk). Een inheemse soort die steeds vaker wordt toegepast omdat deze soort goed tegen wind, droogte, kortstondige overstromingen en luchtvervuiling kan. Alnus glutinosa (zwarte els) en Salix alba (schietwilg) zijn de gebruikelijke soorten om te knotten in de Lopikerwaard

Dit inpassingsplan (optie 1) geeft een grotere versterking van de ruimtelijke kwaliteit (zie ook Bijlage 1) en zal binnen 1 jaar na het onherroepelijk zijn van het bestemmingsplan worden gerealiseerd.

3.2.3 Conclusie

Gelet op het bovenstaande wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van strijd met het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid gemeente Lopik

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. Met betrekking tot dit bestemmingsplan is gekeken naar de Nota LopikMEERwaard, de toekomstvisie Lopik, het LOP en het vigerend bestemmingsplan.

3.3.1. De Nota LopikMEERwaard

In de nota LopikMEERwaard heeft de gemeente Lopik vastgelegd op welke wijze de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente verbeterd kan worden. De nadruk ligt op de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit als voorwaarde voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Het gemeentelijke beleid rust op een tweetal pijlers. Ten eerste wordt de nadruk gelegd op het benutten van de potenties van het landelijk gebied en op het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van dit gebied. Daarbij dient gezocht te worden naar een balans tussen belevingswaarde (karakteristiek, historie en variatie van de inrichting van een gebied, maar ook stilte, beeldkwaliteit en imago), gebruikswaarde (samenhang en beschikbare ruimte voor wonen, werken, recreatie, natuur, water en verkeer) en de toekomstwaarde (duurzaam grondgebruik, milieukwaliteit, flexibiliteit, kwetsbaarheid).

De tweede pijler is het zoeken naar een balans tussen ruimtelijke kwaliteit en nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden. De aandacht is daarbij 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 mogelijkheden voor economische dragers in het buitengebied (recreatieve voorzieningen, nieuwe bedrijvigheid), het mogelijk maken van verbrede landbouw of het behalen van een kwaliteitsverbetering door transformatie van agrarische bedrijven.

Planspecifiek

Het voorliggende principeverzoek betreft een initiatief waarop het beleid LopikMEERwaard van toepassing is. In dat beleid wordt namelijk omschreven dat het instrument veelal betrekking zal hebben op o.a. de situatie: 'de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van bestaande bedrijven te vergroten'. Van het vergroten van gebruiksmogelijkheden is in dit bestemmingsplan beperkt sprake.

De voorwaarde bij het beleidsstuk LopikMEERwaard is dat ontwikkelingen gepaard dienen te gaan met een ruimtelijke kwaliteitsverbetering, waarbij in ieder geval op het perceel zelf sprake moet zijn van een aanvaardbare ruimtelijke kwaliteit.

'Ruimtelijke kwaliteit' is een complex begrip. Binnen het beleid van de gemeente Lopik wordt de definitie veelal gezocht in een combinatie van de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van een perceel.

Het plangebied is gelegen in de tweede lijn van het lint. Er is sprake van een beperkte ruimtelijke kwaliteitsverbetering door de realisatie van een drainagesysteem waardoor het water bij regenval niet direct het oppervlaktewater of het riool ingaat. Daarnaast wordt er uitvoering gegeven aan het beplantingsplan zoals is aangegeven in Bijlage 1 behorende bij de regels van dit bestemmingsplan.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het initiatief past binnen de uitgangspunten van de nota LopikMEERwaard.

3.3.2 Toekomstvisie Lopik

Op 1 februari 2012 heeft de raad van de gemeente Lopik de Toekomstvisie Lopik 2030 vastgesteld. In de toekomstvisie wordt een opsomming gegeven van de sterke en zwakke punten en de ontwikkelingen waar de gemeente zich voor ziet gesteld.

Een leefbare samenleving wordt bepaald door de mensen zelf. Er wordt ruimte geboden aan ideeën en initiatieven uit de samenleving. Hierdoor ontstaan draagvlak en daadkracht voor realisering en instandhouding van veerkrachtige voorzieningen, verenigingen en vrijwilligersverbanden – de kern van elke betrokken gemeenschap. De gemeente Lopik stimuleert zelfredzaamheid, faciliteert initiatieven en

navigeert binnen de kaders. De gemeente Lopik beschrijft in de toekomstvisie dat men actief keuzes wil maken om ontwikkelingen binnen en buiten de kernen van de gemeente te sturen.

Functies als wonen, werken en recreëren in het buitengebied zijn belangrijk voor het behoud van landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten (landschap, karakteristieke bebouwing) en meer algemeen de vitaliteit in het landelijk gebied. Het toestaan van een diversiteit aan functies biedt daarom kansen voor het buitengebied.

Planspecifiek

Met onderhavige planinvulling is sprake van een (beperkte) uitbreiding van de bedrijfsbestemming in het buitengebied van de gemeente Lopik. Met deze planinvulling wordt bijgedragen aan de doelstellingen van de gemeente Lopik ten aanzien van een vitaal landelijk gebied. Het plan is dan ook in lijn met de toekomstvisie Lopik.

3.3.3 Het 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 gezamenlijke 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 de gemeenten staat behoud van de streekeigen identiteit, verscheidenheid en beleving van het landschap voorop. Dit onder de voorwaarde dat een groot deel van het gebied levensvatbaar blijft voor de landbouw en vooral veeteelt met weidegang. 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. Uitbreiding van de woonfunctie dient gepaard te gaan met in acht neming van randvoorwaarden ten behoud van de landelijke kwaliteiten.

Planspecifiek

Planspecifiek gaat het om een omzetting van een gering oppervlakte perceel (372 m²) van een agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming en de toevoeging van een bestemming 'Verkeer - Erf'. Zowel in de oude als in de nieuwe bestemming is bebouwing niet toegestaan, wel is er sprake van een toevoeging van verharding zodat er sprake is van een beperkte verstedelijking (zie ook par.3.2.2.) Er vindt geen wijziging plaats in de verkaveling of de bestaande doorzichten, de landelijke kwaliteit wordt niet negatief beïnvloed.

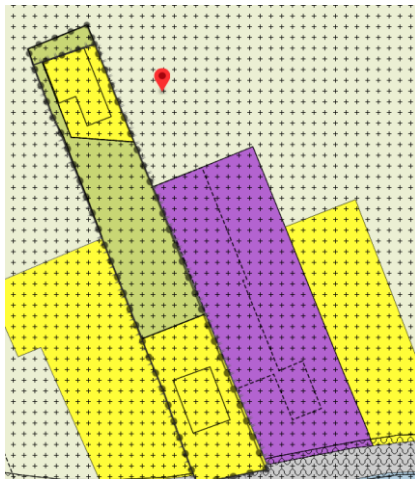
Overleg met de ervenconsulent heeft aangetoond dat een zorgvuldige inpassing kan geschieden door een wederzijds geaccordeerd inrichtingsplan (Bijlage 1)

Geconcludeerd wordt dat het plan niet in strijd is met de gemeentelijke uitgangspunten ten aanzien van landschappelijke kwaliteit.

3.3.4. Het vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan "Landelijk gebied" van de gemeente Lopik (vastgesteld door de raad op 12 juni 2007). In dit plan heeft het perceel Lopikerweg Oost 98b en 99 de bestemming 'Bedrijf' en 'Agrarisch'.

Onderstaand een afbeelding van het vigerend bestemmingsplan.



De omzetting van een agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming c.q. de toevoeging van een functieaanduiding is niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om het initiatief mogelijk te maken.

4. Milieu- en Omgevingsaspecten

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieu- en omgevingsaspecten bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieu- en omgevingsaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, cultuur en archeologie, natuur en ecologie, water, verkeer en parkeren.

4.1 Geluid

4.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

De activiteiten van het gehele bedrijf inclusief nieuwe activiteiten en locatie zijn akoestisch onderzocht om de geluidsbelasting op de omliggende woningen inzichtelijk te maken. Het betreft de rapportage HGO advies kenmerk 2020-021-AO v1 d.d. 23 mei 2021.

De conclusie uit deze rapportage luidt:

“In de rapportage is de VNG-richtlijn Bedrijven en milieuzonering en het Activiteitenbesluit getoetst. Voor beide toetsingsaspecten geldt dezelfde normering (dagperiode). Uit de conclusie blijkt dat aan de vereiste normering van de VNG- kan worden voldaan. Tevens is hiermee gebleken dat na ‘uitbreiding’ van de inrichting ook aan de normering van het Activiteitenbesluit kan worden voldaan.”

4.1.2 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende initiatief planologisch aanvaardbaar is.

4.2 Bodemkwaliteit

4.2.1 Algemeen

De herziening van het bestemmingsplan beoogt een legalisering van het bestaande gebruik. Er wordt de mogelijkheid gerealiseerd van buiten opslag van materialen en manoeuvreerruimte voor auto's, campers e.d.

Dit laatste was voor agrarische voertuigen al toegestaan.

Er worden geen gevoelige bestemmingen toegevoegd. Tevens is bouwen niet toegestaan zodat grondverzet niet mogelijk is.

Uitgaande van het stand still-beginsel is een nader bodemonderzoek niet vereist.

4.2.2 Conclusie

Voor de gewenste bestemmingswijziging is een nader bodemonderzoek niet noodzakelijk.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Algemeen

Tussen de luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening is een koppeling gelegd. Zo dienen ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de in de Wet milieubeheer opgenomen richtwaarden en grenswaarden voor een aantal luchtvervuilende stoffen.

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;

- een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekenende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (lucht- kwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

De betreffende functiewijziging heeft betrekking op een ontwikkeling die als "niet in betekende mate" kan worden aangemerkt. Daarnaast speelt bij de realisatie de luchtverontreiniging geen negatieve rol. Zowel de onderhavige ontwikkeling alsook de omliggende bedrijven betreffen geen zware milieucategorie bedrijven. Er is derhalve geen sprake van het toestaan van een nieuwe functie welke vanuit een goede ruimtelijke ordening niet mogelijk is. Om die reden kan worden gesteld dat er met de realisering van de functiewijziging geen verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse optreedt en dat er tevens sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

4.3.2 Stikstof

Voor de activiteiten is een stikstofberekening (Aerius) uitgevoerd d.d. 27 oktober en 9 februari 2021. Naar aanleiding van door de gemeente gestelde vragen is de berekening geactualiseerd (21-04-21) en nader toegelicht (Kenmerk: FoR 21-04-21).

Uitgaande van dagelijks (maximaal) 20 verkeersbewegingen licht vervoer tot aan de M. A. Reinaldaweg en verder geen stikstof producerende activiteiten, zijn er geen deposities van stikstof >0,00mol/ha/jaar in beschermde gebieden te verwachten.

4.3.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.4 Cultuur en Archeologie

4.4.1 Algemeen

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Ruimtelijke plannen zijn een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen. Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van ruimtelijke plannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden.

Cultuurhistorie

Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" in het

bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Archeologie

De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente.

Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

4.4.2 Conclusie

Cultuurhistorie

Het plangebied ligt in een van de bebouwingslinten in de Lopikerwaard, en daarmee in de cultuurhistorische hoofdstructuur. Ontwikkelingen zijn mogelijk in de bebouwingslinten om zo het contrast tussen het "lege" polderlandschap en de dynamische linten te behouden en te versterken. De beoogde bestemmingsplanwijziging is niet van invloed op de bestaande cultuurhistorische waarden.

Archeologie

Het gemeentelijk archeologische beleid kent aan alle gronden een bepaalde waarde toe. Voor dit plangebied is dat de waarde 'hoog'. Daarbij geldt dat als een ingreep in de bodem groter is dan 200 m² en dieper is dan 0,5 m, er archeologisch onderzoek nodig is. De beoogde bestemmingsplanwijziging heeft geen negatieve gevolgen voor wat betreft het aspect archeologie.

4.5 Natuur en Ecologie

4.5.1 Algemeen

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Wet natuurbescherming die op 1 januari 2017 in werking is getreden. De Wet natuurbescherming vervangt de Boswet, de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998.

Taken en verantwoordelijkheden voor uitvoering van natuurbescherming en -ontwikkeling zijn zoveel mogelijk bij provincies neergelegd, overeenkomstig het uitgangspunt 'decentraal tenzij'. Provincies hebben de regels voor de bescherming van natuurwaarden uitgewerkt in provinciale verordeningen. De grootste veranderingen treden op in het onderdeel soortbescherming. Ten aanzien van gebiedsbescherming treden nauwelijks veranderingen op.

4.5.2 Gebiedsbescherming

Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. Naast algemene wetten en regels is er de planologische bescherming van Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen EHS/ Ecologische Hoofdstructuur). De basis van het natuurbeleid is het NNN. Het NNN is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Nederland. Binnen het NNN zijn gebieden aangewezen die vallen onder Natura 2000: een netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie.

Natura 2000 gebieden worden in de Wet natuurbescherming beschermd. Voor elk vastgesteld Natura 2000-gebied is een aanwijzingsbesluit opgesteld waarin is opgenomen voor welke soorten en/of habitattypen het betreffende gebied van belang is. In deze aanwijzingsbesluiten zijn instandhoudingdoelstellingen (IHD) gedefinieerd

Het plangebied heeft geen directe relatie met beschermde gebieden (Natura 2000, NNN- gebieden of ecologische verbindingzones). Het plangebied is niet geschikt als foerageergebied voor de doelsoorten van de nabij gelegen Natura 2000- gebieden. Schade aan Natura 2000- doelsoorten is derhalve niet aan de orde.

Voor de wijziging van het bestemmingsplan is nader onderzoek niet vereist, er is/ zijn binnen het plangebied geen beplanting of gebouwen aanwezig. Op het moment dat er een sloop / omgevingsvergunning wordt aangevraagd zal via een quickscan moeten worden aangetoond dat deze activiteiten niet in strijd zijn met de geldende natuurwet- en andere regelgeving

4.5.3 Soortenbescherming

De Flora- en faunawet regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister van EZ. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menige soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

4.5.4 Planspecifiek

Het voorliggend plan houdt geen kappen van bomen, dempen van watergangen en het verwijderen van bosschages in.

Het is dan ook zeer onwaarschijnlijk, mede gezien de inrichting van het perceel, dat beschermde soorten aanwezig zijn op het perceel. Nader onderzoek in het kader soortenbescherming wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Overigens worden er wel extra bomen geplant conform het beplantingsplan zoals is aangegeven in Bijlage 1.

4.5.5 Conclusie

Het plangebied is niet gelegen in een beschermd gebied. Er is geen bebouwing aanwezig waardoor er ook

geen verblijfsruimten zijn voor vogels, vleermuizen e.d. De beoogde herziening van het bestemmingsplan heeft derhalve geen negatieve invloed op flora en fauna.

4.6 Water

4.6.1 Algemeen

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) worden voorkomen en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21ste eeuw heeft advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.
-

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en het verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Dit Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016-2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

Watertoets

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening is voor dit ruimtelijke plan een watertoetsproces doorlopen.

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de gemeente en waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren.

Het watertoetsproces is digitaal doorlopen via www.dewatertoets.nl voor het project Bestemmingsplan Lopikerweg Oost 98b / 99 Lopik op datum 3 april 2019. 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.

Doordat de aanwezige verharding is "verjaard" is het waterbelang vanuit de watertoets niet meer aanwezig.

De ruimtelijke ontwikkeling maakt het mogelijk om een functiewijziging in bestaande bebouwing toe te staan. Functiewijzigingen hebben geen invloed op water. Om deze reden voldoet het plan 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.

Indien in de toekomst ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, waarbij het verhard oppervlak toeneemt met meer dan 500m² in stedelijk gebied en/of 1000m² in landelijk gebied, heeft dit tot gevolg dat het hemelwater van dit oppervlak versneld tot afvoer komt. Het bestaande watersysteem kan tijdens een hevige regenbui deze extra versnelde afvoer niet verwerken, waardoor wateroverlast binnen of buiten het plangebied kan ontstaan. Om de waterhuishouding niet te verslechteren, moet de versnelde afvoer worden voorkomen of gecompenseerd. Voorbeeld voorkomen: infiltreren van regenwater in de bodem met een wadi of greppel, de aanleg van waterberging onder een gebouw of infrastructuur. Voorbeeld compenseren: graven extra oppervlaktewater, berging onder straten.

4.6.2 Klimaatadaptie

Het gaat bij klimaatadaptatie om het verminderen van de kwetsbaarheid voor klimaatverandering. En dat Klimaatverandering brengt ernstige nadelige effecten met zich mee, zoals schade door wateroverlast of droogte, ziekten, vroegtijdige sterfte en nadelige veranderingen in milieukwaliteit en ecosystemen. Klimaatadaptatie krijgt vorm door maatregelen in vele soorten en maten. Voorbeelden zijn waterberging (onder parkeergarages), van het riool afgekoppelde hemelwater- afvoer, bomen voor schaduw, groene gevels, witte gevels, groene daken, een regenton, oriëntatie van woningen op het zuiden, enzovoort

4.6.3 Planspecifiek

Dit bestemmingsplan biedt geen extra mogelijkheden voor bebouwing. De bestemmingswijziging is met name van belang is voor het gebruik van al aanwezige stelconplaten t.b.v. niet agrarische activiteiten.

Als extra voorziening is in het plangebied drainage aangelegd waardoor het oppervlaktewater afkomstig van de verharding (via een grindbak van circa 30 m² aan de noordzijde van het plangebied) de bodem in kan. Er is een overstort voor het lozen in het oppervlaktewater (via de bestaande sloot). Daarnaast worden er extra beplanting en een bomenrij bestaande uit diverse boomsoorten aangelegd conform een bij dit bestemmingsplan behorend landschappelijk inpassingsplan

4.6.4 Conclusie

De betreffende herziening van het bestemmingsplan betreft voor wat betreft het aspect water geen belemmerende bestemmingen. Er mag niet worden gebouwd en de bestaande erfverharding die op grond van overgangsrecht en de Agrarische bestemming toegestaan waren mogen qua oppervlakte niet worden vergroot.

Aanvullende compenserende maatregelen (naast de drainage) worden niet noodzakelijk geacht.

4.7 Verkeer en parkeren

De herziening van het bestemmingsplan heeft geen invloed op de al aanwezige verkeers- en parkeermogelijkheden. Het perceel wordt conform het bestemmingsplan bedrijfsmatig gebruikt waarbij de bestaande bebouwing gedeeltelijk wordt gebruikt voor de stalling van caravans, campers, e.d. Door de beoogde wijziging wordt de ruimte voor buitenopslag en de ruimte om te manoeuvreren vergroot.

4.7.2 Conclusie

Gelet op het vorenstaande vormt het aspect verkeer en parkeren geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan omschreven ontwikkeling.

4.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de externe risico's met een externe werking, die ontstaan door het transport van, de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op: risicovolle inrichtingen vallende onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);

- risicovolle inrichtingen vallende onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het ruimtelijk beleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd.

Toetsingskaders vanuit wet- en regelgeving zijn onder andere het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer en het Vuurwerkbesluit veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting, moeten worden aangehouden.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Binnen het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) van 10^{-6} per jaar en het groepsrisico (GR).

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10^{-6} als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkt kwetsbare objecten is deze 10^{-6} contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10^{-5} contour.

Bij groepsrisico is niet een contour bepalend, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Bij groepsrisico wordt gewerkt met een oriëntatiewaarde en niet met een grenswaarde. Hoe meer mensen dicht op de bron zijn bij een bepaalde calamiteit, hoe groter het effect. Hierbij is de 1% letaliteit belangrijk. Zolang deze oriëntatiewaarde niet overschreden wordt is er geen specifieke motivatie noodzakelijk. Indien de 1% letaliteit wel overschreden wordt dient in de ruimtelijke planvorming dit risicoaspect bewust geaccepteerd te worden met daarbij de motivatie waarom dat acceptabel gevonden wordt. Via inrichtingsmaatregelen (op basis van de gebruiksvergunning en de bouwverordening) en rampenplannen e.a. kan het effect bij een calamiteit beperkt worden.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

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

(Bevi-)inrichtingen

De regelgeving omtrent externe veiligheid bij inrichtingen (bedrijven) is geregeld in het Bevi. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) regelt de taken en verantwoordelijkheden van de leidingexploitant en de gemeenten. Het besluit (en bijbehorende regeling) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb gaat uit van grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoordingsplicht van het groepsrisico (GR).

De regeling voor buisleidingen is hiermee vergelijkbaar met de regeling voor inrichtingen. Het ministerie heeft het Handboek buisleidingen in bestemmingsplannen gepubliceerd, waarin praktische informatie en voorbeelden staan voor het opnemen van buisleidingen met gevaarlijke stoffen in bestemmingsplannen. De aanpak richt zich op veiligheidsafstanden rond buisleidingen, het beheer en toezicht en de registratie van de ligging van buisleidingen. In de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) wordt de regelgeving verder uitgewerkt en worden regels gesteld ten aanzien van risico's en zonering langs buisleidingen, het opnemen van regels in bestemmingsplannen, technische eisen, het aanwijzen van een toezichthouder, melding van incidenten en beschikbaarheid van noodplannen. Als categorieën buisleidingen waarvoor het Bevb geldt zijn voorlopig alleen buisleidingen met een druk vanaf 16 bar en een uitwendige diameter van respectievelijk 50 en 70 mm voor het transport van aardgas en vloeibare brandstoffen aangewezen.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is vanaf 1 april 2015 vastgelegd in de Wet Basisnet en de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wgvs). Voor ruimtelijke ordening in relatie tot transportroutes is er het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Dit besluit is gebaseerd op de Wro en de Wm.

Volgens het Bevt mag op grond van een ruimtelijke besluit geen kwetsbaar object in de veiligheidszone (PR) worden gebouwd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten mogen alleen in uitzonderlijke gevallen in de veiligheidszone worden toegestaan. Het Bevt gaat ook in op de hoogte van het groepsrisico. Wanneer het aannemelijk is dat het groepsrisico ver beneden de oriëntatiewaarde blijft of nauwelijks toeneemt is een verantwoording van het groepsrisico is niet verplicht.

Planspecifiek

Via de website risicokaart.nl kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en / of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Bijgevoegd een screenshot van die website.

Uit de risicokaart is op te maken dat het plangebied niet ligt binnen het invloedsgebied van basisnetroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, de weg en het water. Daarnaast ligt het plangebied ook niet binnen de meest relevante zone voor het groepsrisico (de 200 meter zone) van de (spoor-)wegen. De vaarroute over de Lek ligt op meer dan 500 meter van het plangebied en vormt hiermee geen risicofactor.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het plan uitvoerbaar is met betrekking tot het aspect externe veiligheid.

4.9 Milieuzonering

De aanwezigheid van bedrijven kan de kwaliteit van de leefomgeving beïnvloeden. Bedrijven kunnen geur, stof, geluid en gevaar ten gevolg hebben. Voorkomen moet worden dat bedrijven hinder veroorzaken naar de omgeving, vooral indien het woongebieden of andere gevoelige bestemmingen betreft. Daarnaast moeten bedrijven zich (onder voorwaarden) kunnen ontwikkelen en eventueel uitbreiden. Om dit te bereiken is het van belang dat bedrijven en gevoelige bestemmingen ruimtelijk goed gesitueerd worden zodat de bedrijven zo min mogelijk overlast opleveren en woongebieden de bedrijven zo min mogelijk beperken in hun bedrijfsuitvoering.

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

Bij het opstellen van een bestemmingsplan moeten in het kader van een goede ruimtelijke ordening alle aspecten en belangen betrokken worden en zorgvuldig te worden afgewogen. Bij milieuzonering gaat het om de belangenafweging van milieubelastende en milieugevoelige functies.

Uitgangspunt hierbij is dat enerzijds ter plaatse van de nieuwe gevoelige functies sprake dient te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Anderzijds dienen de bestaande bedrijven hun huidige

activiteiten binnen de bestaande milieuregelgeving en planologie voor te kunnen zetten en niet te worden beperkt.

De VNG heeft een handreiking (2009) 'Bedrijven en milieuzonering' opgesteld waar- bij richtafstanden zijn opgenomen voor voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen).

Planspecifiek

Getoetst wordt het noordelijk deel van het plangebied (plangebied vanaf de noordzijde van de bestaande bebouwing) immers het overige gedeelte wordt planologisch gezien niet gewijzigd.

Uitgegaan wordt van de Richtafstandentabel van de eerder genoemde VNG handreiking. De betreffende activiteiten sec opslag en manoeuvreerruimte verkeer vallen onder milieucategorie 1 waarbij een richtafstand geldt van 10m.

Uitgegaan wordt van een “gemengd gebied” aangezien er sprake is van een lint waarbij er meerdere functies naast elkaar zitten (Bedrijfsfuncties voor opslag, agrarische bedrijven, woningen met een reguliere woonfunctie e.d.) waardoor de richtafstand met 1 afstandsstap kan worden verkleind naar in dit geval 0 m.

Conclusie bedrijven en milieuzonering

Vanuit het oogpunt van bedrijven en milieuzonering bestaan geen belemmeringen.

4.10 Besluit milieueffectrapportage

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling uitgevoerd moet worden als een project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Het gaat dan om een project dat genoemd is in de bijlage onder C of D van het Besluit m.e.r.

Met dit bestemmingsplan wordt een juridisch-planologisch kader geboden voor de opslag van goederen en het manoeuvreren met voertuigen-aanhanger combinaties.

Een dergelijke ontwikkeling wordt niet benoemd in bijlage D van het Besluit m.e.r. Het opstellen van een m.e.r.-beoordeling of plan M.E.R. is dan ook niet nodig.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in het kader van het Besluit milieueffectrapportage uitvoerbaar.

5. Juridische aspecten en planverantwoording

5.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

5.2 Opzet van de regels

5.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels; ^[1]_[SEP]
- Bestemmingsregels; ^[1]_[SEP]
- Algemene regels; ^[1]_[SEP]
- Overgangs- en slotregels. ^[1]_[SEP]

5.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)* ^[1]_[SEP]

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd. ^[1]_[SEP]

- *Wijze van meten (Artikel 2)* ^[1]_[SEP]

Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

5.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan; ^[1]_[SEP]
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, ^[1]_[SEP]etc.); ^[1]_[SEP]
- Afwijkingen van de bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels. ^[1]_[SEP]

- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik in elk geval strijdig is met de bestemming. ^[L]_[SEP]
- Afwijkingen van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen. ^[L]_[SEP]
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: omgevingsvergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden.
- Wijzigingsbevoegdheid: onder welke voorwaarde mogen bestemmingen wordt gewijzigd. ^[L]_[SEP]

5.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 6)* ^[L]_[SEP]
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage. ^[L]_[SEP]
- *Algemene bouwregels (Artikel 7)* ^[L]_[SEP]
In dit artikel wordt aangegeven wanneer overschrijding van bouwgrenzen is toegestaan. Daarnaast ^[L]_[SEP]zijn er regels opgenomen ten aanzien van ondergronds bouwen. ^[L]_[SEP]
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 8)*
In dit artikel wordt aangegeven welk gebruik in strijd is met de bestemming.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 9)*
In dit artikel wordt aangegeven wat mogelijk is in het kader van de algemene maatvoering en evenementen.
- *Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing (artikel 10)*
In dit artikel wordt de voorwaardelijke verplichting voor de landschappelijke inpassing van de bebouwing benoemd.

5.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregels wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

5.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

'Bedrijf' (Artikel 3)

Deze bestemming is overgenomen voor de bestaande bedrijfsbestemming en opgenomen voor een perceel ter grootte van 372 m² t.b.v. de legalisering van de bestaande bedrijfsvoering en buitenopslag. Voor wat betreft de begripsomschrijving wordt aangesloten bij de omschrijving van het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied Lopik d.d. 26-04-20 van de gemeente Lopik.

"Verkeer - Erf" (Artikel 4)

De bestemming Verkeer - Erf is opgenomen voor het manoeuvreren en het kortstondig parkeren van caravans, aanhangers, botentrailers, e.d.

'Waarde - Archeologie - 3' (Artikel 5)

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' is opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden.

6. Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Lopik. Hierin zijn alle gemeentelijke kosten opgenomen en is vastgelegd dat het risico van planschade bij de initiatiefnemer ligt, waarmee het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

7. Procedure

7.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een ontwerp bestemmingsplan dient overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Dit is het vooroverleg. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt dit vooroverleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Op basis van artikel 3.1.6 Bro dient verslag te worden gedaan van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Dit is de inspraak. Van (formeel) inspraak kan, zeker bij wat kleinere plannen, worden afgezien. De gemeentelijke

inspraakverordening is daarbij ook van belang.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd te worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt.

Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid voor belanghebbenden beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.2 Inspraak en Vooroverleg

In het kader van de 'Inspraakverordening gemeente Lopik 2004' heeft het voorontwerpbestemmingsplan 'Lopikeweg Oost 98b en 99' met bijbehorende stukken vanaf 24 juni 2020 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis van Lopik. Tevens was het bestemmingsplan in deze periode beschikbaar op de gemeentelijke website www.lopik.nl en de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Van het ter inzage leggen is vooraf een openbare kennisgeving gedaan in Weekblad Het Kontakt, evenals op de gemeentelijke website.

In het kader van de inspraak zijn er drie schriftelijke reacties ontvangen.

Parallel aan de inspraakprocedure heeft er, op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), vooroverleg plaatsgevonden met organisaties van het rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn en met het betrokken waterschap.

In het kader van het vooroverleg zijn drie reacties ontvangen: Provincie Utrecht, Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden, Veiligheidsregio Utrecht.

Behalve inspraak- en overlegreacties kunnen wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan ook hun oorzaak vinden in nieuwe of gewijzigde inzichten en het herstel van onjuistheden. Dit betreffen de ambtshalve wijzigingen.

In onderhavige Nota van inspraak en vooroverleg zijn alle ingediende reacties samengevat weergegeven en van een beantwoording voorzien. Dit betekent niet dat die onderdelen van de reacties, die niet expliciet zijn genoemd, niet bij de beoordeling zijn betrokken. De reacties zijn in hun geheel beoordeeld. Bij de beoordeling is rekening gehouden met de volledige inhoud van de ingezonden reacties. Met de beantwoording van de inspraak- en overlegreacties en de verwerking van de ambtelijke reacties en wijzigingen wordt de fase van het voorontwerpbestemmingsplan afgesloten. De wijzigingen uit inspraak worden vervolgens verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan, waarmee de wettelijke bestemmingsplanprocedure zal worden gestart.