



ADROMI GROEP

Bestemmingsplan

Lopikerweg Oost 66 en 67 en Lopikerweg Oost 89a en 89b

Gemeente Lopik



<i>Versiedatum:</i>	12 februari 2020
<i>Status</i>	ter vaststelling
<i>Planidentificatie:</i>	NL.IMRO.0331.01LpkrwegO66a67-VG01
<i>Datum voorontwerp:</i>	15 augustus 2017
<i>Datum ontwerp:</i>	10 juli 2018
<i>Datum vaststelling:</i>	18 februari 2020
<i>Opdrachtgever:</i>	Verstoep Bouwkundigen
<i>Projectnummer:</i>	R201620/1602z
<i>Opgesteld:</i>	Dhr. J. Wildschut
<i>Gecontroleerd:</i>	Dhr. J. Coomans

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Gebiedsbeschrijving	5
2.1.	Algemeen.....	5
2.2.	Directe omgeving	5
3.	Ruimtelijke effecten	7
3.1.	Bestaande situatie	7
3.2.	Beoogde situatie.....	9
4.	Ruimtelijk beleidskader	12
4.1.	Algemeen.....	12
4.2.	Rijksbeleid: Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte & AMvB Ruimte	12
4.3.	Ladder van duurzame verstedelijking	13
4.4.	Provinciaal beleid: Utrecht	14
4.5.	Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden	21
4.6.	Gemeentelijk beleid	23
4.7.	Conclusie	27
5.	Archeologie en cultuurhistorie.....	27
5.1.	Archeologie.....	27
5.2.	Cultuurhistorie.....	28
6.	Verkeerskundige aspecten	29
6.1	Verkeer	29
6.2	Parkeren	30
7.	Natuur.....	31
7.1.	Algemeen.....	31
7.2.	Gebiedsbescherming.....	31
7.3.	Flora- en fauna	33
8.	Water.....	33
9.	Milieu.....	36
9.1.	Bedrijven en milieuzonering.....	36
9.2.	Bodem	37
9.3.	Geluid	37
9.4.	Geurhinder	38
9.5.	Luchtkwaliteit	39
9.6.	Externe veiligheid	39
9.7.	Spuitzones	41
9.8.	Algehele conclusie milieu	42
10.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	42
10.1.	Algemeen.....	42
10.2.	Planschade.....	42
10.3.	Overleg met instanties	43
11.	Conclusie	43
	Bijlagen	43

1. Inleiding

Onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel Lopikerweg Oost 66/67 en het perceel Lopikerweg Oost 89a/89b, beide in Lopik.

Het perceel Lopikerweg Oost 66/67 heeft een oppervlak van 12.805 m². Op deze locatie zijn thans reeds de volgende bedrijven aanwezig:

- Plantenmarkt Lopik – tuincentrum/verkoop tuinplanten (sinds 1985)
- Schmieman Vuurwerk – verkoop van vuurwerk (sinds 1989)
- Alkimia Tuinontwerpen – tuinaanleg, ontwerp & advies (sinds 2000)
- Oudsteigerhout.nl – fabricage-verkoop steigerhouten (tuin)meubels (sinds 2004)
- Bloom's & style Lopik – bloemenzaak, huisdecoratie (sinds 2006, voorheen Gewoon Bloemen)

Verder zijn er op deze locatie twee (voor burgerwoning bestemde) woningen aanwezig.

De bedoeling van onderhavig bestemmingsplan is om deze locatie verder uit te bouwen en in te zetten voor de uitplaatsing van bedrijven in Lopik die zich in hetzelfde segment bevinden. Concreet is het de bedoeling dat ook de volgende bedrijven zich vestigen aan de Lopikerweg Oost 66/67:

De Rie IJzerwaren-Gereedschappen. Dit bedrijf bestaat sinds 1920 en is gevestigd aan de Lopikerweg Oost 89a/89b. Het bedrijf zal –ook in planologische zin– worden verplaatst naar de Lopikerweg Oost 66/67. De Rie betreft een bouwmarkt en handel en reparatie van machines en gereedschappen. Het bedrijf bedient zowel consumenten als agrariërs en ambachtsbedrijven / kleine bouwbedrijven.

Hoveniersbedrijf Wim Vroege. Dit bedrijf bestaat sinds 1996 en is gevestigd aan de Lopikerweg West 33. Dit hoveniersbedrijf houdt zich bezig met de aanleg van tuinen en verhardingen, cultuurtechniek, grond-, weg- en waterbouw. Het bedrijf is gevestigd bij wijze van nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf en kan op de huidige locatie de verdere groei van het bedrijf niet vormgeven.

Dit plan wordt kansrijk geacht omdat op vele manieren een bijdrage geleverd kan worden aan de verbetering van de fysieke leefomgeving. Daarnaast verwachten wij ook dat de beoogde functies elkaar aanvullen en kunnen versterken.

In de huidige situatie werken de bedrijven al samen. Verplaatsing van de bedrijven naar 1 locatie leidt tot betere synergie. Immers de bedrijven zijn allemaal actief in het segment van behoeften en dienstverlening voor bouw/onderhoud/aanleg voor huis, tuin en dier. Op dit vlak vullen de werkzaamheden van de bedrijven elkaar aan, waardoor de locatie bij klanten in beeld zal komen als de plek waar je terecht kan voor alles wat met doe-het-zelf, huis en tuin te maken heeft, van planten, snijbloemen tot gereedschap en machines, van tuinadvies tot tuinaanleg en ook verhuur, service, reparatie en advies.

De locatie is vanwege de ligging aan de N210 goed bereikbaar en ook goed zichtbaar. Vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening betekent dit dat de locatie optimaal en dus ook duurzaam geschikt is voor de beoogde uitbouw van de (detailhandels)functies.

Het perceel Lopikerweg Oost 66/67 maakt onderdeel uit van het bebouwingscluster dat aanwezig is op de kruising van de M.A. Reinaldaweg met de Lopikerweg Oost/Graafdijk. Het toelaten van bebouwing ten behoeve van de te verplaatsen bedrijvigheid is hier goed inpasbaar en kan ook bijdragen aan het afschermen van achterliggende functies.

Verder is de locatie gelegen langs de oostelijke entree van Lopik, waardoor er bijzondere aandacht uitgaat naar een goede stedenbouwkundige opzet van nieuwe bebouwing. In het kader van onderhavig bestemmingsplan zal dat ook vorm worden gegeven.

De locatie Lopikerweg Oost 66/67 is goed en veilig ontsloten vanwege de ligging direct aan de N210 / M.A. Reinaldaweg. Door bedrijvigheid naar deze locatie te verplaatsen zal het aantal verkeersbewegingen in de linten afnemen. Vooral ter plaatse van de huidige locatie van de gereedschappenhandel van De Rie (Lopikerweg Oost 89a/89b) kan op dit vlak een flinke kwaliteitsverbetering gerealiseerd worden. Verder is er op de locatie Lopikerweg Oost 66/67 voldoende parkeerruimte op eigen terrein.

Op het perceel Lopikerweg Oost 89a/89b is een ijzerwarenhandel gevestigd (De Rie). Op het perceel is daarnaast sprake van een bedrijfswoning.

Zoals aangegeven is het de bedoeling dat de ijzerwarenhandel van De Rie naar het perceel Lopikerweg Oost 66/67 wordt verplaatst. Op het perceel Lopikerweg Oost 89a/89b zal de huidige bedrijfswoning van de ijzerwarenhandel worden herbestemd voor burgerwoondoeleinden. Een belangrijk deel van de bebouwing zal daarbij worden gesaneerd.

Op het perceel Lopikerweg West 33 is sprake van een agrarische bestemming waar het hoveniersbedrijf van Wim Vroege bij wijze van nevenactiviteit is gevestigd. Door verplaatsing naar de Lopikerweg Oost 66/67 kan het hoveniersbedrijf de beoogde verdere groei vormgeven (die als nevenactiviteit niet mogelijk is aan de Lopikerweg West 33).

Het perceel Lopikerweg 66/67 zal, mede vanwege de verplaatsing van De Rie en van Wim Vroege naar deze locatie, worden geherstructureerd. De bestaande functies blijven daarbij gehandhaafd, zij het dat de beide (burger)woningen worden herbouwd als bedrijfswoningen (geïntegreerd als studio/appartement op een verdiepingvloer van een bedrijfsgebouw). Verder zal nieuwbouw plaatsvinden voor het tuincentrum.

Ontsluiting en gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij de ruimtelijke afweging. Het verplaatsen van bedrijfsactiviteiten naar de thans reeds voor tuincentrum bestemde locatie aan de Lopikerweg Oost 66a/67 betekent een kwaliteitswinst. Niet alleen door uitstraling maar ook vanwege het verkeer over de Lopikerweg Oost.

De gemeente Lopik heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan dit plan.

Verstoep Bouwkundigen heeft Adromi B.V. opdracht gegeven om een bestemmingsplan op te stellen dat de beoogde ontwikkelingen met een passend planologisch kader faciliteert. Voor het opstellen van dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de door de opdrachtgever verstrekte informatie, foto's en

kadastrale ondergronden. De in deze toelichting vernoemde tekeningen, onderzoeksrapporten en overige documenten zijn als bijlage toegevoegd en kunnen als integraal onderdeel daarvan worden beschouwd.

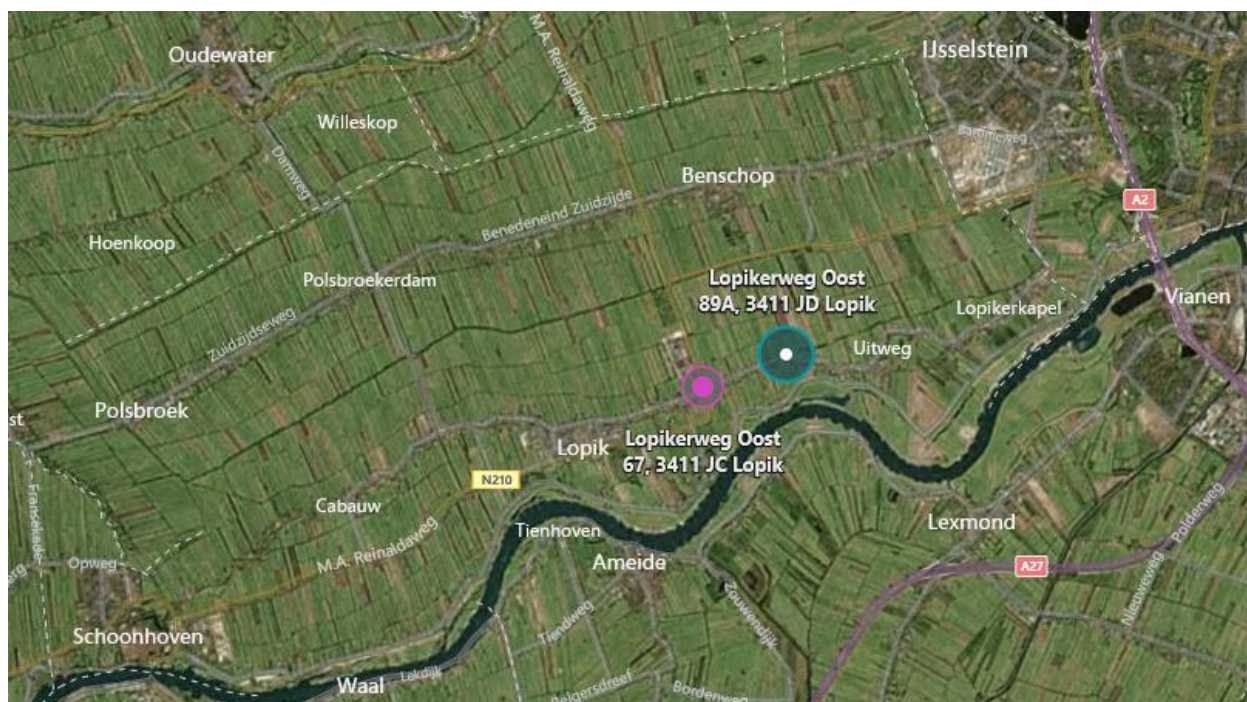
2. Gebiedsbeschrijving

2.1. Algemeen

De gemeente Lopik ligt in het Groene Hart van Nederland en heeft een oppervlakte van 7.940 ha. Qua oppervlak is Lopik de grootste gemeente van de provincie Utrecht. Over een lengte van ongeveer 18 kilometer wordt de gemeente Lopik aan de zuidkant begrensd door de rivier de Lek, aan de noordkant door Montfoort en Oudewater, aan de oostkant door IJsselstein en aan de westkant door Schoonhoven.

De gemeente Lopik is ontstaan door samenvoeging van Willige Langerak, Lopik en Jaarsveld in 1943 en de opheffing van de gemeenten Benschop, Polsbroek en Lopik in 1989. De gemeenten werden ondergebracht in de nieuwe, huidige gemeente Lopik.

Het plangebied bevindt zich in een veengebied met agrarisch karakter. In het figuur hieronder is het plangebied indicatief aangegeven met een cirkel.



Figuur: Plangebied (Bron: Bing maps - bewerkt)

2.2. Directe omgeving

De Lopikerweg Oost 66/67 is gelegen in het bebouwingslint van de Lopikerweg Oost ten oosten van de kern Lopik en in de nabijheid van de kruising met de provinciale weg N210 (M.A. Reinaldweg). De M.A. Reinaldweg vormt de verbindingroute met Benschop en Lopik en wordt voornamelijk gebruikt door doorgaand verkeer. De Lopikerweg Oost wordt gezien als een verbindingsweg richting de kernen Uitweg en Lopikerkapel. Aan de overzijde van de Wetering ligt de Graafdiijk. Deze weg wordt vooral gezien als een ontsluitingsroute voor aanliggende percelen. De Lopikerweg Oost 89a/89b is op de route naar Uitweg gelegen. De Lopikerweg Oost in de richting van Uitweg geldt als matig ontsloten.

De bebouwing langs de Lopikerweg Oost vormt een bebouwingslint van (niet)agrarische bedrijven, agrarisch verwante bedrijven en burgerwoningen. Ter plaatse van de Lopikerweg Oost 66/67, ter hoogte van de kruising, is sprake van een duidelijke verdichting van het lint / bebouwingscluster.

In tegenstelling tot andere delen van het landelijk gebied van Lopik is hier sprake van een redelijk hoge bebouwingsdichtheid. Opvallend is ook de mate van functiemenging in de directe omgeving van het plangebied. Naast de oorspronkelijk agrarische bedrijfsactiviteiten zijn er in de directe omgeving veel niet-agrarische bedrijfsactiviteiten en woonpercelen aanwezig.

Op het perceel Lopikerweg Oost 66/67 en de direct omliggende percelen komt deze bebouwingsdichtheid ook terug. De oppervlakte van de gebouwen, zowel de woningen als de bijgebouwen, verwijzen naar de voormalige agrarische functie van de percelen. Het huidige bebouwingsbeeld is de afgelopen periode grotendeels in stand gebleven. In de richting van het perceel Lopikerweg Oost 89a/89b is duidelijker sprake van een landelijke karakteristiek, al is ter hoogte van dit plangebied ook sprake van een redelijke verdichting. Dit komt voornamelijk door de vaak omvangrijke bedrijfsfuncties.

In onderstaand figuur is het plangebied en de directe omgeving weergegeven.

Locatie: Lopikerweg Oost 66/67



Figuur: Directe omgeving en plangebied van Lopikerweg Oost 66/67 (bron: Bing maps - bewerkt)

Het perceel Lopikerweg 66/67 is van oudsher omgeven met percelen met diverse woon-, agrarische en bedrijfsbestemmingen. Ten westen, direct naast het plangebied ligt een agrarische bestemming met daarachter een bedrijfsbestemming (transportbedrijf/autosloperij), ten noordwesten ligt direct achter het plangebied het bedrijventerrein De Copen. Zowel ten oosten als ten westen zijn er verschillende (gedeeltelijke) woonbestemmingen. Ten zuidoosten van het plangebied ligt langs de N210 een tankstation.

Locatie: Lopikerweg Oost 89a/89b



Figuur: Directe omgeving en plangebied van Lopikerweg Oost 89a/89b (bron: Bing maps - bewerkt)

Het perceel Lopikerweg Oost 89a/89b is eveneens gelegen in gebied met woon-, agrarische en bedrijfsbestemmingen. Ten oosten en zuiden ligt direct aangrenzend aan het perceel een aannemers- en transportbedrijf. Ten noorden is sprake van agrarische bedrijvigheid. Ten westen zijn onder meer woonfuncties aanwezig.

3. Ruimtelijke effecten

3.1. Bestaande situatie

Locatie: Lopikerweg Oost 66/67

In de huidige situatie is aan de Lopikerweg Oost 66/67 sprake van twee woonhuizen, een tuincentrum, een bloemenwinkel, detailhandel in vuurwerk (met opslag tot 10 ton) en een ambachtelijk bedrijf waar tuinmeubelen uit steigerhout worden vervaardigd en verkocht (ook via internet). De huidige invulling en opzet is verouderd. Een vernieuwing van de aanwezige bebouwing en voorzieningen is wenselijk.

Het perceel is gelegen langs de N210. Er is sprake van een zichtlocatie. Het aanwezige tuincentrum kan worden beschouwd als perifere detailhandel. Er is sprake van een langgerekt perceel dat aan de noordzijde grenst aan bedrijventerrein 'De Copen'. Ook ten westen zijn bedrijfsfuncties aanwezig. Het volledige perceel is bestemd voor tuincentrum en binnen die bestemming kan het bebouwd oppervlak verder uitgebreid worden.



Figuur: Bestaande bebouwing (Bron: Verstoep Bouwkundigen)

Locatie: Lopikerweg Oost 89a/89b

Aan de Lopikerweg Oost 89a/89b is in de huidige situatie sprake van een bestemming voor detailhandel met een bedrijfswoning. De locatie maakt onderdeel uit van het landelijk gebied en in de directe omgeving is geen sprake van andere detailhandelsfuncties.

De ijzerwareenzaak van De Rie bedient zowel de professionele markt (zoals agrarische bedrijven, aannemersbedrijven en ambachtelijke bedrijven) als particulieren. De Rie is op dit vlak niet alleen de enige doe-het-zelfzaak in de gemeente, maar ook de enige technische groothandel/ijzerwareenzaak. De Rie heeft een specifiek op de klanten toegespitst aanbod (gereedschap, ijzerwaren, installatiemateriaal, bouwmaterialen, werkkleding en PBM's, verhuurservice en reparatieservice). Het assortiment is deels volumineus, niet alleen voor wat betreft het standaard assortiment van een doe-het-zelfzaak maar bijvoorbeeld ook v.w.b. het aanbod werkplaatsinrichting en stationair gereedschap/werktuigen.

Op de huidige locatie is sprake van verdichte bebouwing en flinke verkeersaantrekkende werking met dito parkeerbehoefte. De parkeerbehoefte kan niet onder alle omstandigheden op eigen terrein worden ingevuld en de ligging in een bocht van de weg in combinatie met de verkeersaantrekkende werking is evenmin ideaal vanuit een oogpunt van verkeersveiligheid. Dit geldt voor particuliere klanten, maar vooral ook voor de zakelijke klanten die in de regel met groter materieel langs komen (bestelbusjes, aanhangers).



Figuur: Bestaande bebouwing, detailhandel (Bron: Google Maps)



Figuur: Bestaande bebouwing, woning (Bron: Google Maps)

Aan de Lopikerweg West 33 is het hoveniersbedrijf gevestigd van Wim Vroege. Voor de locatie geldt een agrarische bestemming, het bedrijf is begonnen als nevenactiviteit bij het ter plaatse aanwezige agrarische bedrijf.

3.2. Beoogde situatie

Met onderhavig plan wordt het detailhandelsbedrijf van De Rie aan de Lopikerweg Oost 89a/89b verplaatst naar de Lopikerweg Oost 66/67. Op de nieuwe locatie zal het bedrijf (verder) worden uitgebreid met de verhuur van (bouw)machines en werktuigen. Het huidige bedrijf aan de Lopikerweg Oost 89a/89b zal een woonbestemming krijgen, waarbij een deel van de bebouwing zal worden wegbestemd.

In het onderstaande wordt in detail ingegaan op de met dit bestemmingsplan beoogde situatie.

Lopikerweg Oost 66/67

De bebouwing op het perceel aan de locatie Lopikerweg Oost 66/67 zal worden vernieuwd of gemoderniseerd. Het tuincentrum zal een nieuw onderkomen krijgen. Ook voor de ijzerwarenhandel en het hoveniersbedrijf zal nieuwbouw plaatsvinden.

Als onderdeel van de herinrichting van het perceel zal een nieuwe inrit worden gerealiseerd op grotere afstand van de kruising met de M.A. Reinaldaweg. Deze nieuwe ontsluitingsroute draagt bij aan de verkeersveiligheid en de doorstroming. Dit omdat het uitzicht wordt verbeterd en omdat er hierdoor meer manoeuvreerruimte en opstelruimte ontstaat voor het stoplicht op de kruising met de M.A. Reinaldaweg.

De beide woningen die beschikken over een burgerwoonbestemming zullen worden gesloopt en zullen worden herbouwd als bedrijfswoningen. De beide woningen zullen evenwel niet terugkomen als zelfstandige elementen, maar worden geïntegreerd in de nieuwe bedrijfsbebouwing (als studio/appartement op een verdiepingsvloer). De overige functies zullen aanwezig blijven in de bestaande bebouwing die waar nodig zal worden gerenoveerd en aangepast. Deze omvangrijke herinrichting zal leiden tot een betere clustering van bebouwing en functies met dito uitstraling.

Zoals aangegeven zal de ijzerwarenhandel De Rie worden verplaatst naar de Lopikerweg Oost 66/67 (bestemming: Detailhandel – 1). De nieuwe locatie is gelegen langs de doorgaande weg en daarmee beter ontsloten ten behoeve van een detailhandelsfunctie. Op de nieuwe locatie zal De Rie niet per definitie groeien omdat het verzorgingsgebied hetzelfde blijft. Echter er is hier wel voldoende ruimte op eigen terrein voor parkeren en om laden en lossen eenvoudiger te maken. Daarnaast is De Rie wel voornemens om op de nieuwe locatie de verhuur van (bouw)machines en ander materieel uit te breiden voor de zakelijke markt.

Het tuincentrum (bestemming: Detailhandel – 2) zal aanwezig blijven, evenals de bij het tuincentrum al aanwezige functies zoals de vuurwerkverkoop, de bloemenwinkel en de vervaardiging van tuinmeubelen. Bij het tuincentrum zal sprake zijn van ondersteunende activiteiten in de vorm van horeca (theeschenkerij/lunchroom), picknickgelegenheid en speeltuin, verkoop van streekproducten, de organisatie van workshops e.d. Op dit punt wordt ook aansluiting gevonden bij de fruitkwekerij aan de Lopikerweg Oost 65 waar ook verkoop van fruit plaatsvindt.

Tot slot zal op het perceel een hoveniersbedrijf worden gevestigd (bestemming: Bedrijf - Hoveniersbedrijf). Het hoveniersbedrijf zal mede klanten van het tuincentrum kunnen bedienen die tuinaanleg en –onderhoud niet zelf ter hand nemen.

De elkaar aanvullende en ondersteunende vormen van detailhandel en bedrijvigheid zullen bijdragen aan de synergie tussen de verschillende functies. De verwachting is dat deze synergie ook zal bijdragen aan een afname van verkeersbewegingen ten opzichte van de situatie dat sprake is van afzonderlijke vestigingen.

Op deze wijze wordt gestreefd naar een duurzame herinvulling op deze zichtlocatie langs de N210.



Figuur: stedenbouwkundige impressie nieuwbouw De Rie Lopikerweg Oost 66/67 (Bron: Verstoep Bouwkundigen)



Figuur: stedenbouwkundige impressie tuincentrum Lopikerweg Oost 66/67 (Bron: Verstoep Bouwkundigen)

Locatie: Lopikerweg Oost 89a/89b

Op het perceel aan de Lopikerweg Oost 89a/89b zal de bestemming van detailhandel worden gewijzigd in een reguliere woonbestemming. Daarnaast zal aanwezige bedrijfsbebouwing onder het overgangsrecht worden gebracht. Er zal als uitvloeisel daarvan 240 m² bedrijfsbebouwing worden afgebroken. De overblijvende 200 m² bedrijfsbebouwing zal gehandhaafd blijven als bijgebouw bij de woning.

De uitsluitende bestemming voor woondoeleinden zal leiden tot een flinke afname van de verkeers- en parkeervraag. Sanering van de overheersende bedrijfsbebouwing doet de aanwezige woning beter tot zijn recht komen. Dit past beter bij de landschappelijke karakteristiek.

Hiermee wordt voorzien in een betere invulling van de locatie, aangezien hier op eigen terrein en in openbaar gebied onvoldoende ruimte is om in alle omstandigheden afdoende parkeerruimte voor de metaalwareenzaak te garanderen, terwijl die ruimte wel voorhanden is aan de Lopikerweg Oost 66/67.

4. Ruimtelijk beleidskader

4.1. Algemeen

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het rijksbeleid en provinciaal beleid. Het rijksbeleid uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en de Algemene Maatregel van Bestuur ruimte (AMvB Ruimte) wordt in de eerste alinea beschreven. Voor het provinciaal beleid wordt onder andere gebruik gemaakt van de provinciale structuurvisie.

4.2. Rijksbeleid: Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte & AMvB Ruimte

In het algemeen wordt het landelijk ruimtelijk beleidskader vertegenwoordigd door:

- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (hierna ook Structuurvisie Ruimte);
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (hierna ook Barro).

In de Structuurvisie Ruimte zijn de drie hoofddoelen van het Rijk aangegeven:

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
2. Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden worden.

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn. Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (ook wel AMvB Ruimte of Barro). Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. Het Barro is op 22 augustus 2011 vastgesteld. In het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van:

1. Rijksvaarwegen;
4. Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
5. Kustfundament;
6. Grote rivieren;
7. Waddenzee en waddengebied;
8. Defensie;
9. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
10. Elektriciteitsvoorziening;
11. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
12. Ecologische hoofdstructuur;

13. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
14. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
15. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Geen van de in het Barro geregelde onderwerpen is voor het voorliggende plan van toepassing.

4.3. Ladder van duurzame verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is de ladder voor duurzame verstedelijking (ook wel duurzaamheidsladder) als motiveringseis opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De regeling is laatstelijk gewijzigd op 1 juli 2017. De duurzaamheidsladder gaat uit van een aantal stappen om te komen tot een zorgvuldige afweging van iedere stedelijke ontwikkeling.

Zo moet de ontwikkeling voorzien in een behoefte. De economische behoefte dient enkel te worden beoordeeld in relatie tot de vraag of de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Als niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien, dan dient die onmogelijkheid te worden onderbouwd.

Locatie: Lopikerweg Oost 66/67

De behoefte voor de locatie Lopikerweg Oost 66/67 wordt in de eerste plaats gevormd door de behoefte van het tuincentrum om de bestaande locatie op te waarderen en in overeenstemming te brengen met de eisen der tijd.

De verplaatsing van de gereedschapshandel van De Rie draagt bij aan de behoefte van dit bedrijf om uit te kunnen breiden op een locatie die daarvoor veel beter geschikt is qua situering, aanrijdroute, ontsluiting en zichtbaarheid dan de huidige locatie aan de Lopikerweg Oost.

Ook voor wat betreft het hoveniersbedrijf voorziet het plan in de concrete behoefte van de betrokken ondernemer die zich hier zal vestigen om van ondergeschikt agrarisch nevenbedrijf te kunnen doorgroeien op een daarvoor geschikte locatie.

Weliswaar is de Lopikerweg Oost 66/67 gelegen in het buitengebied, maar de ontwikkeling heeft betrekking op reeds bebouwde percelen welke bovendien vrijwel volledig bestemd zijn voor bedrijfsdoeleinden.

Zoals aangegeven is het perceel Lopikerweg Oost 66/67 gelegen nabij bestaande bedrijvigheid. Door de beoogde langwerpige strokenverkaveling langs de N210 te benutten vormt de hier te realiseren bebouwing een afschermende buffer tussen de doorgaande provinciale weg en het achtergelegen gebied.

De onderhavige invulling zal kortom gestalte krijgen als een herstructurering en intensivering van het huidige perceel. Vanwege de ligging direct langs de provinciale weg N210 kan het passend worden ontsloten. Verder is voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Locatie: Lopikerweg Oost 89a/89b

De transformatie van de Lopikerweg Oost 89a/89b betreft geen ontwikkeling die kan worden beschouwd als stedelijke ontwikkeling in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening¹.

4.4. Provinciaal beleid: Utrecht

4.4.1. Structuurvisie 2013-2028

Op 4 februari 2013 is de structuurvisie van de provincie Utrecht vastgesteld. De meest recente herziening van de structuurvisie is van 10 december 2018. De structuurvisie bevat het ruimtelijke beleid van de provincie voor het komende decennium. In het kader van onderhavige ontwikkeling is het van belang om het plan te bezien in het licht van deze structuurvisie en dan vooral vanuit de kwaliteiten en kansen voor onderhavig plangebied.

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 zijn beleid wel aangegeven welke aspecten vanuit provinciaal perspectief van belang worden geacht:

- 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.

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.

Het Groene Hart ontleent zijn waarden en bestaansrecht mede aan het contrast met en belang voor de grote stedelijke agglomeraties er omheen. 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.

¹ Zie o.m. ARRvS 23 april 2014, 201306183/1/R3.

Van oudsher kent het Utrechtse deel van het Groene Hart 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. 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.

De planlocatie is in de structuurvisie aangeduid als gebied met aandacht voor duurzaam bodemgebruik en bodemdalingsgevoelig gebied. Ontwikkelingen zijn gewenst als daarbij rekening wordt gehouden met de eigenschappen en karakteristieken van het gebied.

Locatie: Lopikerweg Oost 66/67

Aan de Lopikerweg Oost 66/67 is sinds jaar en dag een tuincentrum gevestigd. In de langgerekte vorm van het perceel is de strokenverkaveling nog zichtbaar uit de tijd dat het perceel nog agrarisch werd gebruikt. Uit de aard der zaak komt deze perceelvorm ook terug in het beoogde ontwerp en de positionering van de bebouwing.

De bestaande perifere detailhandelsfunctie van tuincentrum, bloemenwinkel, verkoop van consumentenvuurwerk en vervaardiging en verkoop van tuinmeubelen zal worden versterkt.

Daarnaast zal de ijzerwarenhandel/gereedschapshandel van De Rie naar deze locatie worden verplaatst, evenals een hoveniersbedrijf.

Zoals aangegeven betreft de ijzerwarenhandel De Rie een bedrijf dat specifiek is gericht op de lokale markt. Het bedrijf bedient zowel de professionele markt (agrarische bedrijven, aannemersbedrijven, metaalektro) als de consument. In lijn daarmee omvat het assortiment zowel elementen van een doe-het-zelfzaak/bouwmarkt, technische groothandel en boerenbond. Aangezien het bedrijf op de nieuwe locatie in principe hetzelfde verzorgingsgebied zal blijven bedienen, wordt in zoverre geen uitbreiding van de activiteiten verwacht. Wel zal sprake zijn van een verbreding van het aanbod om de bestaande markt ook in de toekomst beter te kunnen bedienen. Concreet biedt de nieuwe locatie mogelijkheden om de verhuurservice uit te breiden met (bouw)machines, gereedschappen en werktuigen².

Zoals aangegeven maakt de locatie Lopikerweg Oost 66/67 deel uit van een bebouwingscluster. Dit bebouwingscluster bevindt zich aan de westzijde van de N210 / M.A. Reinaldaweg. Het gebied ten oosten van de N210 heeft een meer open en onbebouwd karakter. Gelet hierop speelt landschappelijke openheid op deze locatie geen rol van betekenis. Niet alleen ten westen van het perceel Lopikerweg Oost 66/67 is geen sprake meer van landschappelijke openheid, maar ook het perceel zelf is volledig bestemd voor tuincentrum.

Een vernieuwing van de bebouwing op het perceel met aandacht voor de beeldkwaliteit zal ook een afschermende functie kunnen vervullen voor achtergelegen functies, waaronder de autosloperij.

² Voor een nadere onderbouwing v.w.b. de verplaatsing en uitbreiding van De Rie wordt verwezen naar de bijlagen 4 en 5.

Omliggende functies worden niet geschaad door deze ontwikkeling.

Het clusteren van bestaande perifere detailhandelsfuncties langs een hoofdonthoudingsas draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit. De voorziene herontwikkeling is dan ook niet in strijd met de provinciale beleidsdoelen.

Locatie: Lopikerweg Oost 89a/89b

Aan de Lopikerweg Oost 89a/89b is thans de ijzerwarenhandel van De Rie gevestigd. Op het perceel is daarnaast een bedrijfswoning aanwezig. De bebouwing is aanwezig in het lint van de Lopikerweg Oost. In onderhavig bestemmingsplan wordt aan het perceel een woonbestemming gegeven.

Vanuit een oogpunt van verkeers- en parkeerdruk betreft de verplaatsing van de ijzerwarenhandel een positieve ontwikkeling. Deze voorziene herontwikkeling past binnen de provinciale beleidsdoelen voor dit gebied.

4.4.2. Ruimtelijke verordening Utrecht

Het college van provinciale staten van Utrecht heeft gelijktijdig met de structuurvisie de Provinciale Ruimtelijke Verordening vastgesteld en herzien. De Ruimtelijke Verordening is gebaseerd op artikel 4.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening. Op basis van dit artikel kunnen Provinciale Staten regels stellen omtrent de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen, omgevingsvergunningen en beheersverordeningen. Doel van de verordening is om provinciale ruimtelijke belangen te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau.

Locatie: Lopikerweg Oost 66/67

De Lopikerweg Oost 66/67 is gelegen in het landelijk gebied.

Artikel 3.2 Verstedelijkingsverbod

Op grond van artikel 3.2 van de provinciale verordening is hier verstedelijking in principe verboden.

Beoordeling artikel 3.2

De voor de Lopikerweg Oost 66/67 geldende bestemming laat evenwel reeds de nodige verstedelijking toe, waarbij van belang is dat het plangebied niet in gebruik wordt gegeven aan nieuwe functies, maar aan bestaande functies die van elders worden verplaatst. Verder zijn op dit punt de overige bepalingen uit de Ruimtelijke Verordening ook relevant, met name de artikelen 3.7 en 3.8 welke ook in het onderstaande aan de orde komen.



Figuur: uitsnede geldend bestemmingsplan Lopikerweg Oost 66/67

Artikel 3.7 Kernrandzones

Door de provincie Utrecht zijn zogenaamde kernrandzones aangewezen omdat de provincie heeft geconstateerd dat het zogenaamde rode contourenbeleid goed werkt, maar dat de ruimtelijke kwaliteit van met name de overgangsgebieden tussen buitengebied en stedelijk gebied kan worden verbeterd. Het is daarbij in de eerste plaats aan de gemeenten zelf om beleid te formuleren voor de eigen kernrandzones.

Binnen een kernrandzone wordt door de provincie verstedelijking niet al op voorhand verboden, op voorwaarde dat dit gepaard gaat met een duurzame versterking van de ruimtelijke kwaliteit welke in verhouding staat tot de ontwikkeling welke wordt toegelaten. Verder dient als onderdeel van de ruimtelijke kwaliteit de ontwikkeling ruimtelijk en landschappelijk worden ingepast en dient de ontwikkeling in aansluiting op stedelijk gebied te worden gerealiseerd. Tot slot mogen omliggende functies niet onevenredig worden geschaad door de ontwikkeling.

Beoordeling artikel 3.7

De Lopikerweg Oost 66/67 is gelegen in een kernrandzone. Het toelaten van nieuwe functies op het perceel vindt plaats tegen de achtergrond van het kernrandzonebeleid.



Figuur: ligging kernrandzone PRV herijking 2016 - Lopikerweg Oost 66/67

De herstructurering van reeds bestaande en bestemde bebouwing en functies aan de Lopikerweg Oost 66/67 is noodzakelijk. De huidige bebouwing is technisch en functioneel verouderd. Ondanks dat sprake is van een zichtlocatie, wordt het bedrijf vaak over het hoofd gezien. Het aanwezige ensemble biedt geen samenhangend of aantrekkelijk beeld. Aangezien sprake is van een belangrijke entree van de gemeente zou een goede beeldkwaliteit veel meerwaarde bieden voor de gemeente. Met de nieuwe invulling wordt nieuwe bebouwing afgewogen langs de N210 gegroepeerd en ontstaat er een aantrekkelijk bebouwingsbeeld dat meer recht doet aan de ligging langs deze provinciale weg.

Artikel 3.8 Functieverandering

In artikel 3.8 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening zijn regels gegeven omtrent functieverandering van bestaande niet-agrarische bedrijven in het buitengebied.

Beoordeling artikel 3.8

Door toevoeging van de beide te verplaatsen bedrijven is *geen* sprake van functieverandering in de zin van dit artikel. Immers net als een tuincentrum is de bouwmarkt / ijzerwarenhandel van De Rie een vorm van volumieuze detailhandel. Ook het te vestigen hoveniersbedrijf van Wim Vroege vormt een bedrijfsverplaatsing.

Artikel 4.2 verstedelijking

In artikel 4.2 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening zijn de regels omtrent verstedelijking opgenomen. Er mag geen sprake zijn van een ongebreidelde uitwaaiing van stedelijke functies.

Beoordeling artikel 4.2

Op dit vlak is van belang dat aan de Lopikerweg Oost 66/67 sprake is van een reeds voor stedelijke doeleinden bestemd perceel. Dit perceel zal ruimte bieden aan van andere locaties te verplaatsen bedrijvigheid. De beoogde ontwikkeling past binnen het bestaande bebouwingscluster dat is gelegen

binnen een kernrandzone. Er wordt hierbij ook ingezet op een flinke verbetering van de beeldkwaliteit. In het onderhavige plan wordt kortom een optimale herinvulling geboden voor het bestaande perceel waarop thans het tuincentrum is gevestigd.

Artikel 4.4 Detailhandel

In artikel 4.4 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening zijn regels opgenomen voor wat betreft detailhandelsfuncties. Op grond van de verordening mag nieuwvestiging of uitbreiding van detailhandel in principe niet worden toegelaten buiten locaties die zijn aangewezen als 'bestaand winkelgebied'. De Lopikerweg Oost 66/67 is niet aangewezen als bestaand winkelgebied. Uitbreiding van detailhandel is daar in principe wel toelaatbaar als sprake is van onder meer:

- het gaat om oppervlakteneutrale verplaatsing van volumineuze detailhandel die noodzakelijk is vanuit het oogpunt van hinder, veiligheid, verkeersaantrekkende werking of het economisch functioneren van het gebied en onder de voorwaarde dat de bouwvlakken van de te verplaatsen detailhandel een andere bestemming krijgen, of
- het gaat om nieuwvestiging of uitbreiding van volumineuze detailhandel indien daarvoor aantoonbare behoefte bestaat, of
- het gaat om verplaatsing of uitbreiding van detailhandel in aansluiting op het gebied 'Bestaand winkelgebied' indien dit noodzakelijk is voor het economisch of maatschappelijk functioneren van het bestaande winkelgebied.

Beoordeling artikel 4.4

Voor wat betreft onderhavig bestemmingsplan zijn alle drie genoemde voorwaarden aan de orde. Voor wat betreft het tuincentrum en de andere hier reeds aanwezige detailhandelsfuncties is sprake van een oppervlakteneutrale ontwikkeling.

De ijzerwareenzaak van De Rie betreft zoals aangegeven in paragraaf 3.1 voor een belangrijk deel volumineuze detailhandel. De gemeente Lopik heeft twee kleine detailhandelsgebieden in de kern van Lopik Dorp alsook een klein winkelgebied in Benschop. In deze kleine winkelgebieden in de gemeente is hoe dan ook geen plaats voor de volumineuze detailhandel van De Rie, welke naar zijn aard en omvang overigens niet thuishoort in een woonkern. Volumineuze detailhandel draagt immers in zijn algemeenheid niet bij aan de kwaliteit van winkelgebied en dit is zeker het geval voor deze kleinschalige winkelgebieden in Lopik dorp en Benschop.

In de eerste plaats wordt de verplaatsing van De Rie vanaf de Lopikerweg Oost 89a/89b mede ingegeven doordat de locatie aan de Lopikerweg Oost 89a/89b niet geschikt is voor volumineuze detailhandel, gelet op de verkeersaantrekkende werking en de daarmee samenhangende verkeersveiligheid en parkeertekorten. Zoals al aangegeven wordt de locatie Lopikerweg Oost 89a/89b herbestemd naar burgerwoondoeleinden.

De verplaatsing van De Rie wordt echter ook ingegeven door een noodzaak voor uitbreiding welke geen gestalte kan krijgen aan de Lopikerweg Oost 89a/89b maar wel aan de Lopikerweg Oost 66/67. Er is sprake van een aantoonbare behoefte aan uitbreiding, zoals ook blijkt uit het bedrijfsplan van het bedrijf³.

³ De Rie, *Bedrijfsprofiel & Toekomstvisie*, 3 februari 2018, bijlage 4

Het bedrijf opereert op het snijpunt van bouwmarkt en toelevering aan (agrarische) bedrijven en de bouw. Door de jaren heen heeft het bedrijf deze groei vorm gegeven door op de huidige locatie 'in te dikken'. Op dit vlak zijn al lang de grenzen bereikt: het bedrijf heeft geen ruimte meer om concurrerend te zijn voor wat betreft een representatieve uitstalling van assortiment en optimaal voorraadbeheer. Gezien de positionering van het bedrijf en de ontwikkelingen in de markt is groei van het bedrijf noodzakelijk om levensvatbaar te blijven. Op dit punt wordt ook verwezen naar de separaat opgestelde onderbouwing op dit punt⁴. In de huidige situatie beschikt het bedrijf over een b.v.o. van circa 810 m². Met dit bestemmingsplan wordt een groei toegelaten naar een oppervlak van circa 1.360 m².

Het perceel aan de Lopikerweg Oost 66/67 biedt ruimte voor de benodigde groei van De Rie. Dit zowel voor wat betreft de fysieke ruimte alsook voor wat betreft ontsluiting. Het voorperceel van Lopikerweg Oost 66/67 is thans bestemd als wonen (2 woningen) en het achterste gedeelte voor tuincentrum. Het bestemmingsplan is op dit vlak ook gebaseerd op betere benutting van bestaande voor bebouwing bestemde bebouwde percelen.

Hierbij is ook het volgende van belang. Lopik beschikt als gemeente niet over aangewezen 'bestaand winkelgebied' als zodanig. Hier staat tegenover dat er geen leegstand is v.w.b. bestaande detailhandelsbestemmingen. Ook het bedrijf van De Rie vormt een vaste grootheid in de gemeente, waarbij echter geldt dat de ontwikkelingen niet stil staan.

Het perceel Lopikerweg Oost 66/67 is thans vrijwel volledig bestemd voor volumineuze detailhandel in de vorm van een tuincentrum. Het bedrijf van De Rie sluit qua assortiment en doelgroep goed aan bij het bestaande tuincentrum. Het bedrijf van De Rie is zoals aangegeven een volumineuze detailhandel / bouwmarkt. De locatie Lopikerweg Oost 66/67 is beter geschikt voor volumineuze detailhandelsvestiging dan de Lopikerweg Oost 89a/89b. Doordat beide bedrijven elkaar aanvullen kan op deze locatie ook beter het hoofd worden geboden aan de ontwikkelingen in de detailhandelsbranche. Beide bedrijven versterken elkaar qua assortiment en zullen samen een groter aantal klanten kunnen genereren dan afzonderlijk.

Alhoewel onderhavige ontwikkeling niet kan worden aangemerkt als winkelgebied en alhoewel evenmin sprake is van uitbreiding van winkelgebied, leidt de verplaatsing en de gelijktijdige uitbreiding van De Rie wel tot een versterking van de detailhandelspositie aan de Lopikerweg Oost 66/67. Op dit vlak kan ook worden verwezen naar het bedrijfsplan van De Rie⁵.

Er is sprake van concentratie van volumineuze detailhandel op een perceel dat reeds voor volumineuze detailhandel is bestemd en in gebruik is. De concentratielocatie is gelegen op een plek die qua ligging en ontsluiting goed geschikt is voor volumineuze detailhandel. Bovendien is deze locatie gelegen in de kernrandzone. Concentratie waarbij detailhandelsfuncties die zijn gevestigd op minder voor de hand liggende locaties (elders in het landelijk gebied) op deze locatie worden ondergebracht, draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit.

Elders in deze toelichting (paragraaf 4.3.) wordt al ingegaan op de ladder van duurzame verstedelijking.

⁴ Verstoep Bouwkundigen, *Memo detailhandel*, 2771, 23 januari 2019, bijlage 5

⁵ De Rie, *Bedrijfsprofiel & Toekomstvisie*, 3 februari 2018, bijlage 4

Locatie: Lopikerweg Oost 89a/89b

Lopikerweg Oost 89a/89b is gelegen in het landelijk gebied. Verplaatsing van deze bedrijfsactiviteit binnen de kernrandzone Lopikerweg Oost 66/67 zal bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied, met name vanwege de afname van de verkeersbelasting ter plaatse. Zoals aangegeven is de Lopikerweg Oost ter hoogte van nummer 89a/89b niet optimaal qua wegbreedte en inrichting om een grote toeloop te kunnen verwerken en daarnaast is beschikt het bedrijf –naar huidige inzichten– over onvoldoende parkeerruimte op eigen terrein.

In het kader van het onderhavige plan zijn de uitgangspunten met betrekking tot woningen in landelijk gebied van belang. In artikel 4.3 van de Provinciale verordening van de provincie Utrecht is opgenomen dat de maximale inhoudsmaat van de woning landschappelijk goed inpasbaar moet zijn.

Op dit punt wordt enkel de bestaande bebouwing aan de Lopikerweg Oost 89a/89b herbestemd voor burgerwoondoeleinden.

4.4.3. Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021

De provincie Utrecht heeft op d.d. 7 december 2015 in het Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021 het beleid vastgelegd voor bodem, water en milieu. De prioriteiten in dit plan zijn:

- Waterveiligheid en wateroverlast
- Schoon en voldoende oppervlaktewater
- Ondergrond
- Leefkwaliteit stedelijk gebied

De maatregelen die voortkomen uit de Europese Kaderrichtlijn Water zijn opgenomen in dit plan. Op dit punt wordt ook verwezen naar paragraaf 4.5 en hoofdstuk 8.

4.5. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden*4.5.1. Waterkoers 2016-2021*

In de Waterkoers 2016-2021 beschrijft het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden 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 de Waterkoers zijn onder andere de maatregelen vastgelegd die voortkomen uit onder andere de Kaderrichtlijn Water, het nationale waterplan en het Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021 van de Provincie Utrecht.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn met name de waterveiligheid en de beschikking van schoon water van belang. Hiervoor heeft het waterschap maatregelen opgesteld. Daarnaast komt er meer ruimte voor bedrijven, burgers en maatschappelijke organisaties om plannen op te zetten.

4.5.2. 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:

1. Het gewenste veiligheidsniveau tegen overstroming en wateroverlast gegarandeerd;
2. Er is sprake van een goede waterkwaliteit;
3. De eco-hydrologische variatie binnen het plangebied is hersteld;
4. De bodemdaling is verminderd of zo mogelijk stopgezet;
5. Er zijn goede gebruiksmogelijkheden van het plangebied voor verschillende maatschappelijke functies en er is voldoende water van voldoende kwaliteit beschikbaar om dit mogelijk te maken;
6. 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 zelfvoorzienend watersysteem en duurzame inrichting;
- Grondwater als ordenend principe.

Het streefbeeld kan niet los worden gezien van het toekomstige grondgebruik binnen het beheergebied. Enerzijds vraagt het streefbeeld op een aantal plaatsen om meer ruimte voor water. Anderzijds kan het streefbeeld alleen worden bereikt indien het grondgebruik meer op de waterdoelstellingen wordt afgestemd. Voor de drie belangrijkste functies te weten 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 van het hoogheemraadschap.

4.5.3. 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 het watertoetsproces moeten de gemeente en het waterschap zoeken naar kansen om het watersysteem te verbeteren en duurzaam in te richten. Voor elke toename van verharding van meer dan 500 m² in stedelijk gebied en 1.000 m² in landelijk gebied is een Watervergunning nodig.

Locatie: Lopikerweg Oost 66/67

Aan de Lopikerweg Oost 66/67 zal als uitvloeisel van onderhavig plan sprake zijn van wijzigingen in het afwaterend oppervlak van het perceel (bebouwing en verharding). Op dit punt wordt verwezen naar hoofdstuk 8.

Locatie: Lopikerweg Oost 89a/89b

Voor de Lopikerweg Oost 89a/89b worden er met onderhavig plan geen wijzingen toegelaten welke effect kunnen hebben op de waterkwantiteit of –kwaliteit.

Met onderhavig plan wordt invulling gegeven aan de beleidsdoelstellingen met betrekking tot het aspect water. In de waterparagraaf, verderop in deze bestemmingsplantoelichting, wordt dit nader beschreven.

4.6. Gemeentelijk beleid

4.6.1. *Algemeen*

De kwaliteit van het landschap is de afgelopen decennia achteruitgegaan, mede vanwege de economische ontwikkelingen waarmee de landbouwsector werd geconfronteerd. De gemeente Lopik wil bij elke ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied inzetten op verbetering van de natuurlijke-, de landschappelijke-, de cultuurhistorische- en welstandskwaliteiten van afzonderlijke percelen alsook het omliggende gebied.

De gemeente vraagt naast een goede ruimtelijke onderbouwing meer aandacht voor de landschappelijke inpassing van nieuwe bebouwing. Kwaliteit in ruimtelijke zin dient zo als onderbouwing voor het mogelijk maken van het bouwiniciatief dan wel 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.

4.6.2. *Nota LopikMEERwaard*

In de nota LopikMEERwaard heeft de gemeente Lopik vastgelegd op welke wijze de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente verbeterd kan worden. Daarbij ligt de nadruk op het mogelijk maken van ruimtelijke ontwikkeling om op die manier de kwaliteit van bebouwingslinten en/of het landschap in de gemeente te verhogen.

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.

Locatie: Lopikerweg Oost 66/67

De potentie van de locatie Lopikerweg oost 66/67 voor detailhandel en ondersteunende bedrijfsmatige functies wordt met dit bestemmingsplan verder uitgebouwd en versterkt. Ter plaatse is immers al sprake van een perifere detailhandelsvestiging met onder andere het tuincentrum. Deze functie kan worden versterkt en worden uitgebreid met flankerende functies. Immers de locatie is vanwege situering en ontsluiting geschikt voor perifere detailhandel.

Door een zorgvuldig ontwerp van de nieuwbouw zal de belevingswaarde worden verbeterd. Als onderdeel van de herinrichtingsplannen zal het perceel opnieuw worden ingericht, waardoor doelmatiger

gebruik mogelijk wordt en het perceel beter en verkeersveiliger ontsloten wordt. De te vestigen bedrijven zullen elkaar versterken en aanvullen. Dit zal bijdragen aan de duurzame invulling van het perceel.

Locatie: Lopikerweg Oost 89a/89b

Het verplaatsen van de huidige ijzerwarenhandel van de Lopikerweg Oost 89a/89b biedt het bedrijf zelf de mogelijkheid om te verhuizen naar een locatie die een duurzame basis biedt voor de verdere uitbouw van het bedrijf.

In ruimtelijk opzicht draagt de verplaatsing bij aan een vermindering van de verkeersbelasting op de Lopikerweg Oost en een verbetering van de leefomgeving ter plaatse. Een (burger) woonfunctie vormt een meer passende invulling voor de Lopikerweg Oost 89a/89b.

4.6.3. Toekomstvisie Lopik

Op 1 februari 2012 heeft de gemeenteraad 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 zal zien 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.

De gemeente Lopik zet daarbij ook in op een versterking van het middel- en kleinbedrijf (MKB) en het levendig houden van de linten.

Locatie: Lopikerweg Oost 66/67

Zoals reeds in het voorgaande aan de orde is gekomen, is de locatie Lopikerweg Oost 66/67 reeds bestemd voor een tuincentrum. Vanwege de ligging langs de N210 is de locatie qua zichtbaarheid en ontsluiting geschikt om te intensiveren voor wat betreft perifere detailhandel en hieraan gerelateerde functies.

Mede via het ontwerp van de nieuwbouw wordt met deze planinvulling bijgedragen aan de doelstellingen van de gemeente Lopik ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied. Tegelijkertijd kan het MKB worden versterkt doordat deze bedrijvigheid hier een optimale locatie kan worden geboden. Het plan is dan ook in lijn met de toekomstvisie Lopik.

Locatie: Lopikerweg Oost 89a/89b

Met onderhavige planinvulling is sprake van het wegbestemmen van een detailhandelsfunctie aan de Lopikerweg Oost 89a/89b. Dit is in overeenstemming met het gemeentelijke beleid. Immers op deze locatie ontbreekt de fysieke ruimte voor de uitbreiding van detailhandel. Ook voor wat betreft situering en ontsluiting is de huidige locatie op grond van de actuele beleidsinzichten minder geschikt voor een detailhandelsfunctie. In de toelichting van het geldende bestemmingsplan buitengebied wordt daarbij ook de voorkeur uitgesproken voor vestiging van verkeersaantrekkende functies op kortere afstand van doorgaande wegen zoals de N210 (themakaart 3 bij de toelichting). De locatie Lopikerweg Oost 66/67 is daarentegen wel geschikt voor de uitbouw ten behoeve van deze detailhandelsfunctie.

Uitplaatsing naar de Lopikerweg Oost 66/67 draagt bij aan het duurzaam behoud van dit bedrijf en de bijbehorende werkgelegenheid in de eigen gemeente.

4.6.4. 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.

Locatie: Lopikerweg Oost 66/67

Met de realisatie van het onderhavige plan wordt een duurzame herinvulling en intensivering van de bestaande locatie van het tuincentrum nagestreefd. Zoals aan de orde is gekomen, is de locatie geschikt voor perifere detailhandel. Mede door de vorm van het perceel wordt aangesloten bij bestaande landschapsstructuren. De nieuwe bebouwing zal daarbij een buffer vormen tussen de N210 en het achterliggende gebied.

De locatie vormt onderdeel van de entree van Lopik via de N210. Dit zal mede in het ontwerp van de nieuwbouw naar voren komen.

Locatie: Lopikerweg Oost 89a/89b

Met de realisatie van het plangebied aan de Lopikerweg Oost 89a/89b zullen de huidige kenmerken in stand blijven. Het uitgangspunt van deze locatie is het in gebruik nemen van de woning als burgerwoning.

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

4.6.5. Bestemmingsplan Landelijk gebied gemeente Lopik

Voor beide locaties geldt thans het bestemmingsplan Landelijk gebied waarvan de laatste herziening is vastgesteld op 28 juni 2010.

Locatie: Lopikerweg Oost 66/67

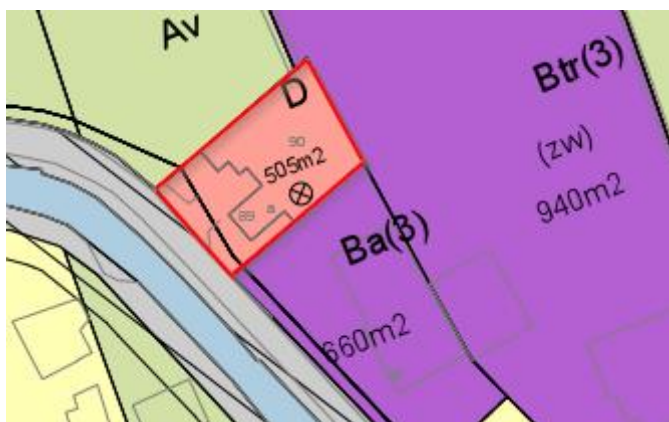
in het bestemmingsplan Landelijk gebied bestemd voor detailhandel, met nadere aanduiding tuincentrum. Ter plaatse mag maximaal 1115 m² bebouwing aanwezig zijn. De twee hier aanwezige woningen zijn bestemd voor burgerwoondoeleinden.



Figuur: Huidig bestemmingsplan locatie Lopikerweg Oost 66 te Lopik (Bron: Gemeente Lopik)

Locatie: Lopikerweg Oost 89a/89b

De Lopikerweg Oost 89a/89b is bestemd voor detailhandel met bedrijfswoning. Ter plaatse mag maximaal 505 m² bebouwing aanwezig zijn. Binnen de bedrijfsbestemming is sprake van een toegangsweg voor de ontsluiting van woning en detailhandel.



Figuur: Huidig bestemmingsplan locatie Lopikerweg Oost 89 te Lopik (Bron: Gemeente Lopik)

4.7. Conclusie

Hoewel de onderhavige ontwikkeling deels in strijd is met het geldende bestemmingsplan, is het plan wel in overeenstemming met het overige planologische beleid van de gemeente Lopik, de provincie Utrecht en de rijksoverheid.

5. Archeologie en cultuurhistorie

In een bestemmingsplantoelichting als onderhavige, dient gekeken te worden naar archeologische en cultuurhistorische aspecten welke eventueel aanwezig zijn op het betreffende perceel.

5.1. Archeologie

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ontwikkeling is het onderwerp van het Europese Verdrag van Valletta (Malta, 1992). Nederland heeft dit Verdrag ondertekend en geratificeerd. In een bestemmingsplantoelichting als onderhavige, dient vanuit dit perspectief aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten. De gemeente Lopik heeft in 2010 een Nota archeologiebeleid vastgesteld.⁶

Locatie: Lopikerweg Oost 66/67

Uit het bij deze nota behorende kaartmateriaal is af te leiden dat een hoge verwachtingswaarde (categorie 3) is toegekend aan het uiterste noordelijke en uiterste zuidelijke deel van het perceel. Daarnaast geldt er voor het tussenliggende deel een lage verwachtingswaarde (categorie 2). Zie onderstaande kaartuitsnede waarop de locatie met een rode omlijning is weergegeven.

Locatie: Lopikerweg Oost 89a/89b

De locatie is aangegeven met een cirkel. Binnen de cirkel geldt een hoge verwachtingswaarde (categorie 3). Daarnaast is op korte afstand van deze locatie ook een archeologische waarneming geweest, zoals blijkt uit de blauwe stip.

⁶ Vestiging. Archeologiebeleid Gemeente Lopik, d.d. 23 september 2010



Figuur: Uitsnede archeologische verwachtingenkaart Nota Archeologiebeleid (Bron: gemeente Lopik)

Voor het perceeldeel met een hoge verwachtingswaarde is opgenomen dat zonder omgevingsvergunning geen werken of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd of bouwwerken mogen worden gebouwd als deze een oppervlakte groter dan 200 m² beslaan en ingrepen dieper dan 50 centimeter onder maaiveld behelzen. Een omgevingsvergunning kan slechts dan worden verleend als hiervoor een schriftelijk archeologisch advies is overlegd.

Voor het gebied met lage verwachtingswaarden is geen archeologische bescherming opgenomen. Overeenkomstig het beleid is hier alleen archeologisch onderzoek geïndiceerd in geval van grootschalige ontwikkelingen die bijvoorbeeld onder het Besluit milieueffectrapportage vallen en daar zal met dit plan geen sprake van zijn.

Bovenstaande beschermingszone is overgenomen in het bestemmingsplan. Door middel van deze beschermingszone zijn eventuele in de bodem aanwezige archeologische resten binnen de tot het bestemmingsplan betrokken gronden afdoende beschermd.

Er dient er altijd rekening te worden gehouden met zogenaamde toevalsvondsten bij eventuele werkzaamheden in het plangebied, ook buiten de zones waarvoor een verwachtingswaarde geldt. Wanneer tijdens werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen dan zijn deze meldingsplichtig conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet.

5.2. Cultuurhistorie

De provincie Utrecht heeft een Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) opgesteld om de cultuurhistorisch waardevolle elementen in de provincie in beeld te brengen. Het plangebied ligt volgens deze kaart in agrarisch cultuurlandschap. In onderhavig plan zal het historisch waardevol agrarische karakter niet aantasten.

6. Verkeerskundige aspecten

6.1 Verkeer

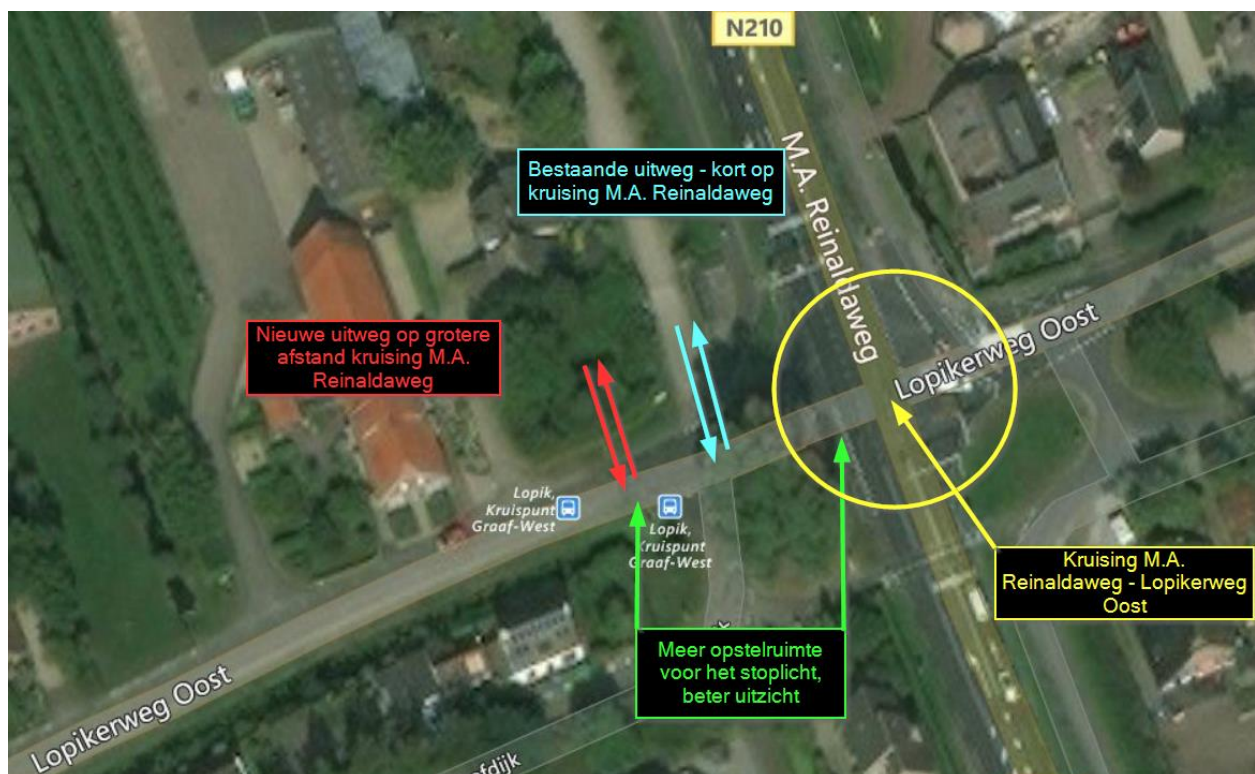
Algemeen

Dit bestemmingsplan heeft primair betrekking op verplaatsing van bestaande functies naar de Lopikerweg Oost 66/67, waardoor de Lopikerweg Oost ten oosten van de N210 in belangrijke mate zal worden ontlast.

Locatie: Lopikerweg Oost 66/67

Op dit punt is een verkeersscan uitgevoerd⁷. In de verkeersscan wordt geconcludeerd dat per saldo rekening kan worden gehouden met een afname van de verkeersbewegingen van en naar de Lopikerweg Oost 66/67. Dit vanwege te verwachten synergie met de functies onderling en/of het naastgelegen fruitbedrijf. Verder blijkt uit de verkeersscan dat het meeste verkeer van en naar de Lopikerweg Oost 66/67 via de N210 zal rijden en dat deze weg daarvoor afdoende capaciteit heeft.

Met het oog op het verbeteren van de verkeersafwikkeling zal de inrit van en naar het perceel worden verplaatst op grotere afstand van de kruising M.A. Reinaldaweg (N210) en Lopikerweg Oost. Dit zal leiden tot een beter overzicht en een betere verkeersafwikkeling. Met het oog op de verkeersveiligheid is de huidige situatie waarbij de inrit zich op relatief korte afstand van de kruising bevindt immers minder optimaal.



Figuur: wijziging ontsluiting (bron: Google maps – bewerkt)

Vanwege de ligging in de directe nabijheid van de N210 zal alle verkeer optimaal, veilig en met minimale hinder voor de omgeving kunnen worden afgewikkeld.

⁷ G.J.F. Schmieman - De Rie B.V. *Verkeersscan bestemmingsplan Lopikerpoort*, januari 2019, aangevuld september 2019, bijlage 6

Locatie: Lopikerweg Oost 89a/89b

De Lopikerweg Oost 89a/89b ligt parallel aan de Graafdiijk. De Lopikerweg Oost wordt vooral gebruikt door bestemmingsverkeer, fietsers en bromfietzers. Op de Lopikerweg Oost geldt een snelheidslimiet van 60 km/uur. Dit gedeelte van de Lopikerweg Oost geldt als matig ontsloten en ook minder geschikt voor de verkeersaantrekkende werking van een detailhandelsvestiging.

Door het verdwijnen van de detailhandelsbestemming zal de verkeersbelasting op dit deel van de Lopikerweg Oost afnemen. Mede gelet op de ontwerpcapaciteit van de Lopikerweg Oost en de bestaande verkeersbelasting op de weg betreft dit een positieve ontwikkeling.

6.2 Parkeren

Ten aanzien van het parkeerbeleid is de onderstaande parkeerbalans opgesteld. De bepalende maximale parkeerbehoefte zal optreden op zaterdagen. De vuurwerkopslag is niet betrokken in de parkeerbalans, aangezien vuurwerkverkoop slechts enkele dagen per jaar plaatsvindt buiten het hoogseizoen voor het tuincentrum. De vuurwerkopslag wordt de rest van het jaar ook niet gebruikt voor andere activiteiten. Evenmin zijn de bedrijfskantoren opgenomen met een afzonderlijke parkeerbehoefte, aangezien deze geen zelfstandige parkeervraag met zich brengen. Het hoveniersbedrijf (bedrijf) en de vervaardiging van tuinmeubelen, welke onderdeel uitmaakt van het tuincentrum (detailhandel – 2) zijn in de parkeerbalans opgenomen als (regulier) bedrijf.

Parkeerbalans Lopikerweg Oost 66 / 67								
functie	norm	hoeveelheid		subtotaal	koopavond		zaterdag	
bedrijf	0,8	815	m2	6,5	80%	5,2	20%	1,3
detailhandel - 1	2,45	1.366	m2	33,5	60%	20,1	100%	33,5
detailhandel - 2	2,65	952	m2	25,2	60%	15,1	100%	25,2
bedrijfswoning	1,5	2	aantal	3,0	75%	2,3	100%	3,0
subtotaal				68,2		42,7		63,0
minder validen				2,0	100%	2,0	100%	2,0
totaal				70,2		44,7		65,0
Parkeerbalans Lopikerweg Oost 89a/89b								
wonen	1,8	1	aantal	1,8	75%	1,4	100%	1,8

Aan de Lopikerweg Oost 66/67 zijn in totaal 82 parkeerplaatsen voorzien en daarnaast wordt voorzien in parkeerruimte voor minder validen. Dit aantal is ruim voldoende om eventuele toekomstige (onderlinge) wijzigingen van functies mogelijk te maken. Verder zullen de benodigde fietsparkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Voor het laden en lossen en manoeuvreren van toeleveranciers is voldoende ruimte op eigen terrein; dit vindt niet plaats in openbaar gebied.

7. Natuur

7.1. Algemeen

De belangrijkste wet voor de natuurbescherming in Nederland is de Wet natuurbescherming. In deze wet zijn de onderwerpen geregeld welke eerder in de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet waren opgenomen. De Wet natuurbescherming dient daarbij als kapstok voor de implementatie van Europese wetgeving zoals de Europese Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn.

7.2. Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van natuurgebieden in Nederland. Daarnaast regelt deze wet de aanwijzing van natuurgebieden die van nationaal of van internationaal belang zijn en moeten voor de aangewezen gebieden de beheersplannen opgesteld worden. De Wet natuurbescherming bepaalt vervolgens wat wel en niet kan in deze beschermde natuurgebieden en onder welke voorwaarden.

Het plangebied ligt niet in de ecologische hoofdstructuur of ecologische verbindingszone.



Figuur: Ligging Natura 2000-gebieden Uiterwaarden Lek en Zouweboezem (oranje gearceerd) ten opzichte van de plangebieden (rode cirkels)

In de nabijheid van de Lopikerweg Oost 66/67 is op circa 1,2 km een Natura 2000 gebied gelegen. Vanuit de Lopikerweg Oost 89a/89b is het Natura 2000 gebied op 0,6 km afstand gelegen.



Figuur: Ligging van de Ecologische Hoofstructuur en de Ecologische verbindingzone (groen gearceerd) ten opzichte van de plangebieden (rode cirkel)

Lopikerweg Oost 66/67 ligt vanuit het noordelijkste puntje van het plangebied op ruim 800 meter afstand de in het noorden gelegen Ecologische hoofdstructuur. Ten zuiden van het plangebied ligt de Lek, deze is op ruim 660 meter afstand gesitueerd.

Nabij de Lopikerweg Oost 89a/89b ligt op 860 meter de noordelijk gelegen Ecologische hoofdstructuur. De zuidelijk gelegen Ecologische hoofdstructuur ligt op ruim 425 meter afstand.

Ten aanzien van het aspect stikstofdepositie op daarvoor gevoelige (delen van) beschermde natuurgebieden heeft nader onderzoek plaatsgevonden naar de beoogde situatie aan de Lopikerweg Oost 66/67⁸. Immers op de locaties aan de Lopikerweg Oost 89a/89b en de Lopikerweg West 33 zal enkel sprake zijn van een afname van de voorstelbare emissie van stikstofverbindingen.

Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt, dat ten aanzien van de bouw- en aanlegfase geen relevante nadelige gevolgen behoeven te worden verwacht van onderhavige ontwikkeling, aangezien de stikstofdepositie afgerond minder dan 0,00 mol/ha/jaar bedraagt, waarbij beperkt sprake is van een relevante cumulatie met de operationele fase.

Voor wat betreft de operationele fase is sprake van een relevante stikstofdepositie 0,01 mol/ha/jaar op de Natura 2000-gebieden Uiterwaarden Lek en Zouweboezem. Deze depositie is evenwel in principe vergunbaar door te salderen met de emissie/depositie van de huidige bedrijfssituatie aan de Lopikerweg Oost 89a/89b. Er is op dit vlak per slot van rekening sprake van een verplaatsing van het bestaande bedrijf van De Rie van de Lopikerweg Oost 89a/89b naar de ruimere locatie op de Lopikerweg Oost 66/67.

⁸ Verstoep Bouwkundigen, *Memo Stikstof bestemmingsplan Lopikerpoort*, 2771, 4 februari 2020, bijlage 7, alsook beoordeling door RUD d.d. 6 februari 2020, bijlage 8

Op dit vlak is overigens al rekening gehouden met emissiebeperkende maatregelen. De Rie en de nieuwe bedrijfswoningen zullen gasloos worden verwarmd. Het bedrijfsgebouw van het hoveniersbedrijf zal niet worden verwarmd. De emissie van stikstofverbindingen komt eerst en vooral op het conto van de verkeersaantrekkende werking van de functies. De verplaatsing van de ijzerwarenhandel naar de Lopikerweg Oost 66/67 brengt overigens wel mee dat emissies op grotere afstand van beschermd natuurgebied zullen zijn gesitueerd.

Gelet op het voorgaande staat het aspect stikstofdepositie niet in de weg aan de realisatie van dit bestemmingsplan.

7.3. Flora- en fauna

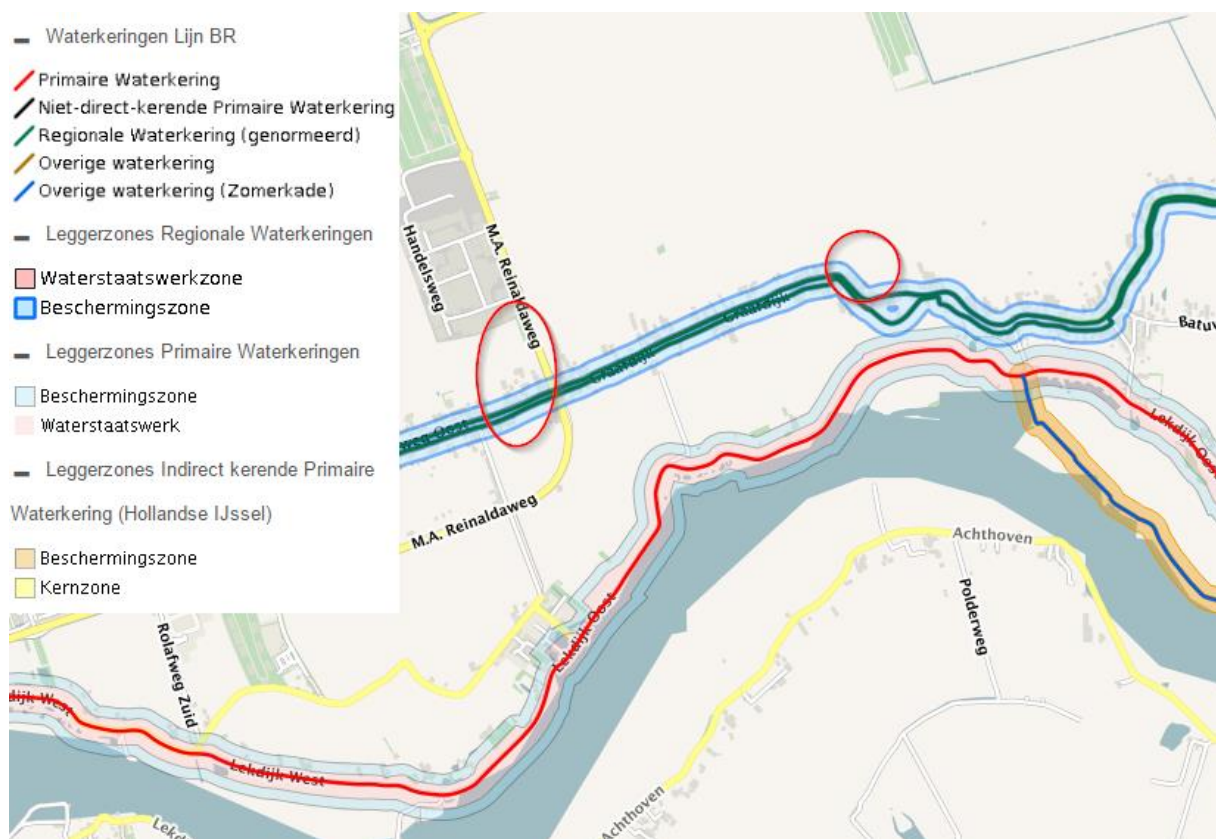
Ongeveer 500 plant- en diersoorten in Nederland vallen onder de bescherming van de Wet natuurbescherming. Bij het opstellen van bestemmingsplannen is dit dan ook een aspect wat meegenomen moet worden.

Als onderdeel van de realisatie van onderhavig bestemmingsplan zal aan de Lopikerweg Oost 89a/89b sprake zijn van het vervallen van een detailhandelsfunctie en het behouden van een woonfunctie. De bestaande bebouwing zal gehandhaafd blijven. Dit heeft geen gevolgen voor ecologische waarden.

Voor de Lopikerweg Oost 66/67 geldt dat de bestaande bebouwing in goede staat verkeert en als zodanig in gebruik is. Mede om die reden hoeft geen rekening te worden gehouden met vestiging van beschermde soorten op het terrein of in/aan de te slopen bebouwing. Bij uitvoering van de werkzaamheden zal wel worden voorkomen dat broedende vogels worden verstoord.

8. Water

Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is verantwoordelijk voor schoon oppervlaktewater, veilige dijken en het waterpeil in het zuidelijke deel van de Provincie Utrecht en een klein deel van de Provincie Zuid-Holland. Onderhavige locatie ligt binnen het beheersgebied van dit waterschap. De plangebieden zijn in het volgende figuur indicatief aangeduid met een rode cirkel en worden begrensd door diverse watergangen.



Figuur: uitsnede legger Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden (bron: HDSR, bewerkt)

De Lopikerwetering is ter plaatse gelegen tussen de Lopikerweg Oost en de Graafdiijk. Aan weerszijden van de Lopikerwetering is sprake van een kade/waterkering. Voor beide locaties geldt, dat deze geheel, dan wel ten dele zijn gelegen binnen de beschermingszone van deze waterkering. De desbetreffende beschermingszone is als zodanig overgenomen in dit bestemmingsplan.

Het bouwperceel aan de Lopikerweg Oost 66/67 wordt daarnaast begrensd door een aantal tertiaire watergangen. Deze watergangen hebben een beschermingszone van 2 meter op grond van de Keur van het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden. In de keur is bepaald dat het verboden is zonder watervergunning in, op, boven, over of onder het waterstaatswerk en in het gebied gelegen tussen het waterstaatswerk en de op de legger aangegeven bouwgrens werken op te richten.

Beleid hemel- en afvalwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is infiltratie van water in de bodem het uitgangspunt, omdat dit het meest duurzaam is. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

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. In onderhavig plan zullen er mede door het meer verharden van het plangebied, maatregelen worden getroffen om de afstroming van regenwater te verbeteren.

Als uitvloeisel van onderhavig bestemmingsplan zal sprake zijn van een toename van afwaterend oppervlak aan de Lopikerweg Oost 66/67. Zowel bebouwing als verharding zal toenemen, ook al zal een deel van de verharding worden uitgevoerd in doorlatende verharding in de vorm van grind. In onderstaande tabel wordt hier een overzicht van gegeven.

Waterbalans			
	bestaand	nieuw	toename
Bebouwd	1.521	2.690	1.169
Verhard	5.780	9.564	3.784
		totaal	4.953 m²
compensatie		15%	
			743 m²

Kortom zal sprake zijn van een toename van het verharde oppervlak met circa 5.000 m². Overeenkomstig het beleid van het Hoogheemraadschap dient hiervan 15% of 750 m² te worden gecompenseerd. Met het oog hierop zal de watergang aan de noordzijde van het perceel worden verbreed. Op deze plek zal 200 m² extra oppervlaktewater worden gerealiseerd. De resterende 550 m² zal worden ingevuld als extra landschapselement op het perceel.

Voor de locatie Lopikerweg Oost 89a/89b worden geen voor het aspect water relevante wijzigingen beoogd.

Overig

Voor wat betreft het aspect waterkwaliteit zullen er uitsluitend niet uitlogende bouwmaterialen worden toegepast welke voldoen aan het Besluit bodemkwaliteit. Op deze wijze wordt diffuse verontreiniging van het oppervlaktewater voorkomen.

Langs de watergang aan de noordzijde van het plangebied zal een bebouwingsvrije strook van 2 meter worden aangehouden.

Geconcludeerd kan worden dat de eventuele bezwaren ten aanzien van het opgestelde plan met de juiste maatregelen kunnen worden weggenomen. Door de juiste toepassing van de maatregelen verzet ook het aspect water zich niet tegen realisatie van het plan.

9. Milieu

In dit hoofdstuk komen enkele milieuaspecten aan de orde, welke tevens aandacht behoeven in een ruimtelijke onderbouwing.

9.1. Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden nagegaan of, gelet op de daarvoor geldende regelgeving, beleid en verdere normen, een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden geboden in nabijheid van de toe te laten vormen van bedrijvigheid. Daarnaast is van belang dat het toevoegen van de betrokken gevoelige bestemmingen niet leidt tot aantasting van vergunde of anderszins niet wederrechtelijke bedrijfssituaties.

Het onderzoek heeft plaatsgevonden aan de hand van de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (16 april 2009). Deze VNG brochure geeft voor gangbare vormen van bedrijvigheid aan met welke indicatieve afstanden rekening dient te worden gehouden voor wat betreft de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Daarnaast wordt een indicatie gegeven van de overige invloed die de bedrijvigheid kan hebben op de omgeving als het gaat om de aspecten verkeersaantrekkende werking, continu bedrijfsproces, visueel en gevolgen voor de luchtkwaliteit.

De betrokken afstanden dienen te worden beschouwd als aandachtzones. Het realiseren van een milieugevoelige bestemming zoals woningen binnen de aangegeven afstanden is niet per definitie in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Het betekent enkel, dat de relevante milieuaspecten extra aandacht verdienen en dat maatwerk noodzakelijk is.

Voor onderhavig bestemmingsplan zijn geen relevante wijzigingen voorzien aan de Lopikerweg Oost 89a/89b. Van belang zijn wel de toekomstige functies aan de Lopikerweg Oost 66/67. Concreet zal sprake zijn van kleinschalige / ambachtelijke bedrijvigheid, zoals een hoveniersbedrijf. Gelet op de ligging langs de N210 en de omliggende al dan niet agrarische bedrijvigheid is sprake van het omgevingstype gemengd gebied.

De normafstanden uit de VNG brochure zijn gebaseerd op de afstand van bedrijvigheid tot een rustige woonwijk.

Volgens genoemde VNG brochure kunnen de richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd in geval er sprake is van het omgevingstype gemengd gebied. Dit gegeven is in de tot de planregels behorende staat van bedrijfsactiviteiten verwerkt, met uitzondering van het aspect gevaar, waarvoor de richtafstanden uit de aard der zaak niet zijn verlaagd. Daarnaast is in de staat van bedrijfsactiviteiten een aantal kleine en ambachtelijke bedrijfsactiviteiten toegevoegd waarvoor een lagere bedrijfscategorie kan worden aangehouden.

Ter plaatse is reeds sprake van de vervaardiging en verkoop van tuinmeubelen uit steigerhout. De betreffende functie is aanwezig overeenkomstig de hiervoor geldende milieuregelgeving. Er is geen sprake van klachten.

Bij de regels van het plan is een Staat van bedrijfsactiviteiten gevoegd welke alleen kleinschalige / ambachtelijke bedrijvigheid toelaat.

Mede gelet op de bestaande bestemming, het gemengde karakter van het gebied, de situering nabij bedrijfsterrein en direct langs de doorgaande provinciale weg wordt een dergelijke invulling ook ruimtelijk aanvaardbaar geacht.

9.2. Bodem

Verontreiniging in de bodem vormt een aspect dat moet worden beoordeeld in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Dit om zeker te stellen dat eventuele verontreinigingen in de bodem zich gelet op de geldende regelgeving en het staande beleid zich niet verzetten tegen het door onderhavig bestemmingsplan beoogde gebruik.

Gelet hierop zal milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd voor de Lopikerweg Oost 66/67a.

Voor de Lopikerweg Oost 89a/89b zijn geen wijzigingen beoogd die relevant zijn vanuit een oogpunt van bescherming tegen bodemverontreiniging. Onderhavige bestemmingsplanregeling noodzaakt niet tot het uitvoeren van milieukundig bodemonderzoek.

9.3. Geluid

9.3.1. Wegverkeerslawaaï

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met de geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï en industrielawaai op de geluidgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder (artikel 74) zijn regels opgenomen ten aanzien van de formele zones binnen en buiten de bebouwde kom met betrekking tot geluidhinder als gevolg van wegverkeerslawaaï opgenomen. De formele zone van een weg binnen de bebouwde kom met maximaal 2 rijstroken bedraagt 200 meter. De formele zone van een weg buiten de bebouwde kom met maximaal 2 rijstroken bedraagt 250 meter.

Locatie Lopikerweg Oost 66/67

De locatie Lopikerweg Oost 66/67 is zoals bekend gelegen aan de Lopikerweg Oost en direct langs de N210/M.A. Reinaldaweg. De Lopikerweg Oost gaat ter plaatse over van een weg binnen de bebouwde kom naar een weg buiten de bebouwde kom.

Omwille van de bouw van 2 nieuwe bedrijfswoningen is de geluidbelasting van de betrokken wegen op deze beide toekomstige woningen relevant. Op dit punt dient blijkens de provinciale geluidbelastingskaart van de N210 rekening te worden gehouden met een geluidbelasting tot 61 dB. De geluidbelasting is kortom hoger dan de voorkeursgrenswaarde (58 dB), maar niet hoger dan de ontheffingswaarde (63 dB). Concreet is de vaststelling van een hogere grenswaarde van 61 dB vereist. Middels bouwkundige maatregelen zal overeenkomstig het bepaalde in het Bouwbesluit in de verblijfsruimten van de woningen zelf een acceptabel binnenniveau kunnen worden verzekerd.

Er is met het oog hierop akoestisch onderzoek uitgevoerd⁹. Uit het onderzoek blijkt, dat niet aan de voorkeursgrenswaarden kan worden voldaan v.w.b. de beide nieuw te realiseren bedrijfswoningen. Er

⁹ Bijvoets, Akoestisch onderzoek bouwplan Lopikerweg Oost 66a en 67 te Lopik, kenmerk 17.051, 10 maart 2017, bijlage 2.

kan op dit punt evenwel een hogere grenswaarde worden verleend, nu andere maatregelen niet doelmatig zijn en/of op bezwaren van andere aard stuiten.



Uitsnede geluidbelastingskaart (bron: provincie Utrecht)

Locatie: Lopikerweg Oost 89a/89b

Voor de bestaande woning aan de Lopikerweg Oost zal onderhavig bestemmingsplan geen wijziging impliceren van de geluidnormering.

9.3.2. Industrielawaai

Eén van de hinderaspecten die kan worden veroorzaakt door bedrijvigheid is Industrielawaai. Situaties waarbij geluidgevoelige functies en bedrijvigheid in de directe omgeving samenkomen, moeten worden beoordeeld.

Locatie: Lopikerweg Oost 66/67

Ten aanzien van de Lopikerweg Oost 66/67 is sprake van meerdere functies ten aanzien waarvan de geluidbelasting op de omgeving mogelijk relevant is. Evenwel is de thans reeds gevestigde bedrijvigheid reeds bepalend voor de bestaande situatie, zodat er geen significante wijziging van de geluidbelasting wordt verwacht.

Locatie: Lopikerweg Oost 89a/89b

Herbestemming van de bestaande woning voor burgerwoondoeleinden zal niet leiden tot een andere geluidnormering op het vlak van Industrielawaai, ook al niet omdat deze woning niet is gelegen op bedrijfsterrein of industrieterrein in de zin van de Wet geluidhinder.

9.3.3. Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er met betrekking tot het onderhavige plan, voor wat betreft het aspect geluid geen belemmeringen zijn.

9.4. Geurhinder

De uit de breiden en de te realiseren functies aan de Lopikerweg Oost 66/67 kunnen worden beschouwd als (beperkt) geurgevoelig. In de relevante omgeving is evenwel geen sprake van bedrijvigheid ten

aanzien waarvan het aspect geur een rol speelt. Idem zullen er ter plaatse geen functies worden gerealiseerd ten aanzien waarvan het aspect geurhinder een punt van aandacht vormt.

Voor wat betreft de Lopikerweg Oost 89a/89b zal de herbestemming als burgerwoning geen gevolgen hebben voor de geurnormering.

9.5. Luchtkwaliteit

Buiten de aanwezige wegenstructuur zijn er in de directe omgeving van het plangebied geen activiteiten welke de kwaliteit van de buitenlucht als beschreven in de titel 5.2 en bijlage 2 van de Wet milieubeheer significant beïnvloeden. Het onderhavige plan is zodanig kleinschalig dat hierop het Besluit niet in betekende mate bijdragen van toepassing is¹⁰.

Gelet op de bekende achtergrondwaarden is op dit punt hoe dan ook geen sprake van een locatie waar sprake is van een (dreigende) overschrijding van de luchtkwaliteitseisen.

Als gevolg van dit plan zijn ruimtelijk significante effecten voor de lokale luchtkwaliteit dan ook uitgesloten.

9.6. Externe veiligheid

Algemeen

Doel van het externe veiligheidsbeleid is om de kans op overlijden van mensen in de omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen vrijkomen, binnen aanvaardbare grenzen te houden. Deze risicobenadering kent een tweetal begrippen om het risiconiveau weer te geven, het plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is een maat voor het overlijdensrisico op een bepaalde plaats. Bij het plaatsgebonden risico gaat het om de kans per jaar dat een gemiddelde persoon op een bepaalde geografische plaats in de omgeving van een transportroute of industriële risicobron overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen op deze transportroute, er van uitgaande dat die persoon onbeschermd en permanent op die plaats aanwezig is. Anders gezegd, het plaatsgebonden risico is een rekenkundig begrip. Het plaatsgebonden risico kan worden weergegeven door een lijn op een kaart die de punten met een gelijk risico met elkaar verbindt (zogenoemde risicocontour). Dergelijke contouren zijn van belang bij de beoordeling of een risicovolle activiteit of een risicovolle bestemming op een bepaalde plaats kan worden toegelaten. Voor het plaatsgebonden risico is door de rijksoverheid voor nieuwe situaties een grenswaarde vastgesteld van 10^{-6} per jaar.

Het groepsrisico drukt de kans uit per jaar dat een groep mensen van minimale omvang overlijdt als direct gevolg van één ongeval op de transportroute waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Het groepsrisico is te beschouwen als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een incident. Dit risico laat zich niet in de vorm van een risicocontour op een kaart weergeven, maar kan wel worden vertaald in een dichtheid van personen per hectare.

¹⁰ Zie ook : G.J.F. Schmieman - De Rie B.V. *Verkeersscan bestemmingsplan Lopikerpoort*, januari 2019, paragraaf 5.2.2, bijlage 6

Hoe meer personen per hectare in het schadegebied van een hier bedoeld ongeval aanwezig zijn, hoe groter het aantal (potentiële) slachtoffers is. Het groepsrisico is in tegenstelling tot het plaatsgebonden risico een oriënterende waarde.

Risicobronnen, kabels en leidingen en transportroutes

Locatie: Lopikerweg Oost 66/67

Uit raadpleging van de risicokaart is gebleken dat zich enkel in de nabijheid van de locatie Lopikerweg Oost 66/67 een risicobron (een LPG tank) bevindt (zie volgende figuur, plangebied Lopikerweg Oost 66/67 indicatief weer gegeven in de rechthoek). De locatie is evenwel niet gelegen in de risicocontour van deze LPG opslag.

Verder is niet gebleken van in de omgeving aanwezige propaantanks of risicovolle inrichtingen. De afstand van de meest nabij gelegen risicovolle inrichting (de LPG tank) tot het plangebied bedraagt circa 125 meter. Dit is ruim buiten de relevante risicocontouren.

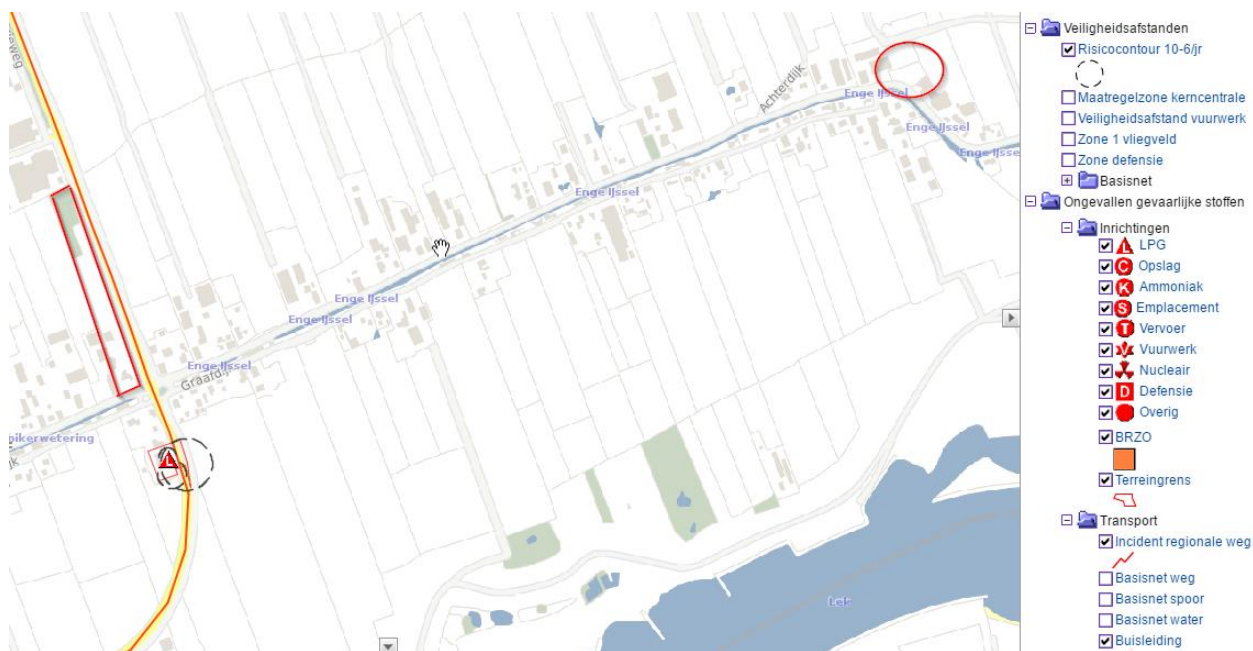
In de directe nabijheid en op het perceel Lopikerweg Oost 66/67 zelf is verder geen sprake van risicovolle leidingen. De afstand van het plangebied tot het meest dichtbijgelegen leiding tracé bedraagt circa 1.350 meter. Het leiding tracé bevindt zich ten noorden van het plangebied en wordt beheerd door Gasunie Transport Services B.V.

Direct naast het plangebied ligt de N210 welke is aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen. Op basis van de gegevens zoals voorhanden uit de rapportage Basisnet Weg (d.d. oktober 2009) kan geconcludeerd worden dat het plangebied niet binnen de invloedssfeer van deze transportroute is gelegen. De route wordt voor zover bekend enkel gebruikt voor de bevoorrading van aanwezige LPG-tankstations.

Locatie: Lopikerweg Oost 89a/89b

De risicokaart toont geen risicobronnen in de omgeving van de Lopikerweg Oost 89a/89b. Evenmin is gebleken van in de omgeving aanwezige propaantanks of risicovolle inrichtingen. De afstand van de meest nabij gelegen risicovolle inrichting (de LPG tank) tot het plangebied bedraagt circa 1.425 meter.

In de directe nabijheid en binnen het projectgebied is verder geen sprake van risicovolle leidingen. De afstand van het plangebied tot het meest dichtbijgelegen leiding tracé bedraagt circa 1.625 meter.



Figuur: uitsnede risicokaart (Bron www.risicokaart.nl)

9.7. Spuitzones

In de huidige situatie is aan de Lopikerweg Oost 64 een fruitboomgaard aanwezig voor peren. De afstand tot onderhavig plangebied bedraagt circa 5 meter. Er is sprake van een gemeenschappelijke sloot op de erfgrans op grond waarvan bij de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen driftreducerende technieken moeten worden toegepast.

Op dit punt heeft nader onderzoek naar drift plaatsgevonden¹¹ op basis van het rekenmodel van de European Food and Safety Authority (Efsa). Uit dit onderzoek blijkt, dat op een afstand van 10 meter uit de eerste bomenrij geen sprake meer is van onacceptabele blootstelling voor kinderen onder de 3 jaar. Bepalend hierbij is de omstandigheid dat kinderen nog zaken in de mond stoppen welke mogelijk zijn blootgesteld aan gewasbeschermingsmiddelen, in combinatie met het lage lichaamsgewicht van kleine kinderen.

Als de blootstelling voor kinderen acceptabel wordt geacht, impliceert dit dat evenmin sprake zal zijn van onacceptabele blootstelling voor volwassen bewoners van de bedrijfswoningen en volwassen bezoekers/medewerkers van de verschillende bedrijfs- en detailhandelsfuncties.

Op een afstand van 5 meter, wat in de onderhavige situatie neerkomt op de oostelijke slootkant van de op de erfgrans aanwezige sloot, is geen sprake meer van onacceptabele blootstelling voor volwassenen. Voor kinderen is dat wel het geval in situaties dat rekening moet worden gehouden met blootstelling aan *depositie* van gewasbeschermingsmiddelen. Het gaat hierbij om de situatie dat kleine kinderen objecten (speelgoed, vegetatie) in de mond steken waarop gewasbeschermingsmiddelen zijn neergekomen.

In lijn met die bevinding is in het bestemmingsplan een beschermingszone opgenomen van 10 meter uit de eerste bomenrij van de boomgaard. Binnen deze zone mogen geen functies aanwezig zijn die de

¹¹ Adromi, Bestemmingsplan "Lopikerweg Oost 66 / 67 Lopikerweg Oost 89a / 89b" spuitzone, 20 mei 2018 R201620/1701g, bijlage 3

mogelijkheid insluiten van depositiecontact voor kinderen, bijvoorbeeld in de vorm van een (speel)tuin. Hierbij is uitgegaan van kinderen kleiner dan 12 jaar in plaats van 3 jaar. Dit als extra voorzorg, ook omdat met name kinderen ouder dan 3 jaar en tot een leeftijd van 12 jaar in een speeltuin aanwezig zijn en soms ook nog dingen in de mond steken.

Bij een gebruik als bijvoorbeeld parkeerplaats zal er geen sprake zijn van een contactrisico middels depositie. Dat is eveneens het geval als sprake is van een hoveniersbedrijf (reguliere bedrijfsbestemming). Immers een dergelijke bestemming sluit in zijn algemeenheid niet het buitenverblijf van kinderen in.

Bij een gebruik als buitenruimte bij een bedrijfswoning (w.o. een balkon), alsook speelvoorzieningen, groenvoorzieningen en dergelijke bestaat een dergelijk contactrisico wel. Dergelijk gebruik dient dan ook buiten de in de verbeelding aangegeven zone plaats te vinden, waarbij groenvoorzieningen gelegen binnen deze zone niet algemeen toegankelijk dienen te worden gemaakt.

Op deze wijze is in onderhavig plan afdoende voorzien in bescherming tegen onacceptabele blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen.

9.8. Algehele conclusie milieu

Ten aanzien van milieu, zoals in dit hoofdstuk behandeld, zijn er op het gebied van geluid, geurhinder, luchtkwaliteit en externe veiligheid geen aspecten die onderhavig plan in de weg staan.

10. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

10.1. Algemeen

Het onderhavige plan heeft betrekking op gronden welke in eigendom zijn van de initiatiefnemer. De uitvoering komt dan ook niet ten laste van de publieke middelen. Vanuit dit oogpunt bezien wordt het plan economisch uitvoerbaar geacht.

10.2. Planschade

Een ander aspect dat in het kader van de economische uitvoerbaarheid dient te worden beoordeeld, is de vraag of er aanleiding bestaat voor omwonenden om vergoeding te vragen van schade die volgens artikel 6.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) niet voor hun rekening dient te blijven. Bij de beoordeling van verzoeken om schadevergoeding ex artikel 6.1 Wro is het van belang om te bezien of er sprake is van een wijziging van een planologisch regime, waardoor een belanghebbende in een nadeliger positie is komen te verkeren, ten gevolge waarvan hij schade lijdt of zal lijden.

Plannen die zullen worden gerealiseerd door toepassing te geven aan artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening moeten worden vergeleken met het thans geldende planologische regime. Niet de feitelijke situatie is daarbij van belang, maar wat op grond van het geldende bestemmingsplan maximaal kan worden gerealiseerd. Dit ongeacht de vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden of dat verwezenlijking voor de hand heeft gelegen, bijvoorbeeld gezien privaatrechtelijke verhoudingen. Zo er sprake is van nadelige planologische mutatie, dan kan de daaruit mogelijk voortvloeiende schade per peildatum, in casu het moment van het in werking treden van het bestemmingsplan, worden vastgesteld. Aansluitend moet worden beoordeeld of de schade

redelijkerwijs geheel of gedeeltelijk ten laste van eventuele aanvragers om planschadevergoeding behoort te blijven.

Eventuele planschade voortvloeiend uit de realisering van onderhavig plan, is door middel van het sluiten van een overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer van het plan afgedekt.

10.3. Overleg met instanties

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient overleg plaats te vinden met organisaties en instanties die mogelijk een ruimtelijk belang hebben in of bij het plangebied. In het kader van dit plan is in een vroeg stadium overleg gepleegd met de gemeente Lopik en Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden. Volledigheidshalve wordt nog opgemerkt dat ook de ervenconsultanten van Landschap Erfgoed Utrecht in een vroeg stadium bij dit plan betrokken zijn.

11. Conclusie

Het plan wordt economisch en maatschappelijk uitvoerbaar geacht. Gesteld kan worden dat het plan ruimtelijk en milieukundig aansluit bij de karakteristieken en randvoorwaarden geldend voor het gebied. Het plan voldoet op de beoordeelde aspecten eveneens aan de beleidsmatige en wettelijke kaders. Er zijn dan ook geen aspecten die zich verzetten tegen onderhavige ontwikkeling.

Bijlagen

Bijlage 1 – Impressie te behalen beeldkwaliteit Lopikerweg Oost 66/67

Bijlage 2 – Akoestisch onderzoek

Bijlage 3 – Rapportage spuitzone

Bijlage 4 – De Rie - Bedrijfsprofiel & Toekomstvisie

Bijlage 5 – Memo detailhandel

Bijlage 6 – Verkeersscan

Bijlage 7 – Stikstofonderzoek

Bijlage 8 – Beoordeling Aerius RUD

Bijlage 9 – Nota van inspraak en vooroverleg

Bijlage 10 – Nota van zienswijzen