

Bestemmingsplan

Lopikerweg Oost 66 / 67

Lopikerweg Oost 89a / 89b

Gemeente Lopik

<i>Versiedatum:</i>	14 augustus 2017
<i>Status</i>	Voorontwerp
<i>Planidentificatie:</i>	NL.IMRO.0331.01LpkrwegO66a67-VO01
<i>Datum voorontwerp:</i>	-
<i>Datum ontwerp:</i>	-
<i>Datum vaststelling:</i>	-
<i>Opdrachtgever:</i>	Verstoep Bouwkundigen
<i>Projectnummer:</i>	R201620/1602o
<i>Opgesteld:</i>	Mw. B. Timmermans
<i>Gecontroleerd:</i>	Dhr. J. Wildschut

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	4
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	11
4.1.	Algemeen	11
4.2.	Rijksbeleid: Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte & AMvB Ruimte.....	11
4.3.	Ladder van duurzame verstedelijking	12
4.4.	Provinciaal beleid: Utrecht	13
4.4.1.	Structuurvisie 2013-2028	13
4.4.2.	Ruimtelijke verordening Utrecht.....	14
4.4.3.	Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021.....	16
4.5.	Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden.....	16
4.5.1.	Waterkoers 2016-2021.....	16
4.5.2.	Waterstructuurvisie (Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, 2002)	16
4.5.3.	Ruimtelijke ontwikkelingen	17
4.6.	Gemeentelijk beleid	17
4.6.1.	Algemeen.....	17
4.6.2.	Nota LopikMEERwaard	18
4.6.3.	Toekomstvisie Lopik.....	19
4.6.4.	Landschapsonwikkelingsplan (LOP)	20
4.6.5.	Bestemmingsplan Landelijk gebied gemeente Lopik	20
4.7.	Conclusie.....	21
5.	Archeologie.....	22
5.1.	Archeologie.....	22
5.2.	Cultuurhistorie.....	23
6.	Verkeerskundige aspecten.....	24
6.1	Verkeer	24
6.2	Parkeren.....	24
7.	Natuur	26
7.1.	Algemeen.....	26
7.2.	Wet Natuurbescherming	26

7.3.	Flora- en fauna	27
8.	Water	28
9.	Milieu	31
9.1.	Bedrijven en milieuzonering	31
9.2.	Bodem.....	32
9.3.	Geluid.....	32
9.3.1.	Wegverkeerslawaaï	32
9.3.2.	Industrielawaai	33
9.3.3.	Conclusie.....	33
9.4.	Geurhinder	33
9.5.	Luchtkwaliteit	34
9.6.	Externe veiligheid	34
9.7.	Spuitzones.....	36
9.8.	Algehele conclusie milieu	37
10.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
10.1.	Algemeen	38
10.2.	Planschade	38
10.3.	Overleg met instanties	38
11.	Conclusie	38
	Bijlagen	39

1. Inleiding

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

Op het perceel Lopikerweg Oost 66/67 is thans sprake van een tuincentrum, bloemenwinkel, detailhandel in vuurwerk met bijbehorende opslag (maximaal 10 ton) en een tweetal woningen. Daarnaast is sprake van het vervaardigen van tuinmeubilair uit steigerhout en de verkoop daarvan. Tot slot is ter plaatse een vuurwerkkuis voorhanden voor de (seizoensgebonden) verkoop van consumentenvuurwerk.

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

Het is 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.

Het perceel Lopikerweg 66/67 zal als onderdeel van dit bestemmingsplan en de verplaatsing van De Rie naar deze locatie worden geherstructureerd. De bestaande functies blijven daarbij gehandhaafd, zij het dat de beide woningen worden herbouwd als bedrijfswoningen (geïntegreerd als studio/appartement op een verdiepingsvloer van een bedrijfsgebouw). Daarnaast zal zich op het perceel een hoveniersbedrijf vestigen.

Ontsluiting en gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij de ruimtelijke afweging. Het verplaatsen van de bedrijfsactiviteiten van DeRie naar de beoogde 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. 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. Reinaldaweg). De M.A. Reinaldaweg vormt de verbindingsroute 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 Graafdijk. Deze weg wordt vooral gezien als een ontsluitingsroute voor aanliggende percelen.

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. De Lopikerweg Oost 89a/89b is op de route naar Uitweg gelegen. De Lopikerweg Oost in de richting van Uitweg geldt als matig ontsloten.

Rondom het kruispunt van de Lopikerweg Oost en de provinciale weg, de M.A. Reinaldaweg, heeft zich een concentratie van bebouwing ontwikkeld. 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 aanwezige en 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, 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. Concreet is sprake van detailhandel in ijzerwaren en gereedschappen. De locatie maakt onderdeel uit van het landelijk gebied en in de directe omgeving is geen sprake van andere detailhandelsfuncties.

Er 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.

Zoals aangegeven zal de ijzerwarenhandel worden verplaatst naar de Lopikerweg Oost 66/67. De nieuwe locatie is gelegen langs de doorgaande weg en daarmee beter ontsloten ten behoeve van een detailhandelsfunctie.

De huidige bestemming aan de locatie Lopikerweg Oost 89a/89b zal worden gewijzigd in een woonbestemming.



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



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

3.2. Beoogde situatie

Met onderhavig plan wordt de detailhandelsbestemming (een tuincentrum) met twee woningen bestemd voor een gecombineerde locatie voor het tuincentrum, detailhandel, ambachtelijke bedrijvigheid en hoveniersbedrijf. Voorts wordt de bestaande detailhandel aan de Lopikerweg Oost 89a/89b herbestemd voor burgerwoning.

Lopikerweg Oost 66/67

Als onderdeel van de herinrichting van het perceel zal een nieuwe inrit worden gerealiseerd waardoor verkeer van en naar het perceel beter en veiliger kan worden afgewikkeld.

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. De beide woningen zullen worden gesloopt en worden

herbouwd als bedrijfswoningen bij de ijzerwarenhandel en het tuincentrum. De 2 woningen zullen niet terugkomen als zelfstandige elementen, maar worden geïntegreerd in de nieuwe bedrijfsbebouwing (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.

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.

De elkaar aanvullende en ondersteunende vormen van detailhandel en bedrijvigheid zullen bijdragen aan de synergie tussen te verschillende functies. 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 de 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 detailhandel 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. Rijkswaagen;
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 duurzaamheidsladder gaat uit van een drietal stappen om te komen tot een zorgvuldige afweging van iedere stedelijke ontwikkeling. Zo moet de ontwikkeling voorzien in een actuele regionale behoefte. Als hiervan sprake is moet worden bezien in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. Als blijkt dat dit geen mogelijkheid is, moet worden afgewogen of het gebied passend is ontsloten of als zodanig kan worden ontwikkeld.

Locatie: Lopikerweg Oost 66/67

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

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 buffer tussen de doorgaande provinciale weg en het achtergelegen gebied.

Er zal op dit punt ook geen sprake zijn van een uitbreiding qua terreinoppervlak. Immers het perceel Lopikerweg Oost 66/67 is reeds volledig bestemd als tuincentrum. De onderhavige invulling zal kortom gestalte krijgen als een herstructurering en intensivering van het huidige perceel. De functies die worden toegevoegd, betreffen grotendeels bestaande functies die thans elders in het landelijk gebied aanwezig

zijn. Vanwege de ligging direct langs de provinciale weg N210 kan het passend worden ontsloten. Verder is voorzien in afdoende parkeergelegenheid.

Locatie: Lopikerweg Oost 89a/89b

De transformatie van de Lopikerweg Oost 89a/89b betreft geen onderwikkeling 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. Nadien is de structuurvisie (gedeeltelijk) herzien op 10 maart en 3 november 2014. Thans is de derde herziening (herijking) vastgesteld op 12 december 2016. 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

¹

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

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.

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 perceelsvorm 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 en uitgebreid met een ijzerwarenhandel/gereedschapshandel en een hoveniersbedrijf.

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

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 op 4 februari 2013 de Provinciale Ruimtelijke Verordening vastgesteld. Op 12 december 2016 heeft het college van provinciale staten de herijking van deze verordening vastgesteld. 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 maakt onderdeel uit van een kernrandzone. Hierop is artikel 3.7 van de provinciale verordening van toepassing.



Figuur: uitsnede verbeelding bij Ruimtelijke Verordening

Binnen een kernrandzone is verstedelijking niet 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.

In artikel 4.2 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening zijn de regels omtrent verstedelijking opgenomen. Er mag geen sprake zijn van een ongebreidelde uitwaaiering van stedelijke functies. In het onderhavige plan wordt een optimale herinvulling geboden voor het bestaande perceel waarop thans het tuincentrum is gevestigd.

De herstructurering van reeds bestaande en bestemde bebouwing en functies wordt door de Provincie als noodzakelijk gezien. De huidige bebouwing is technisch en functioneel verouderd. De nieuwe invulling draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit en de entree van Lopik vanaf de N210.

Van belang bij dit alles is dat er *geen* sprake is van *uitbreiding* van bedrijventerrein. Immers het volledige perceel Lopikerweg Oost 66/67 is reeds bestemd voor tuincentrum. Met onderhavige ontwikkeling wordt bestaande bedrijfsperceel enkel efficiënter benut, zodat hier meer (van elders verplaatste) functies kunnen worden gehuisvest.

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.

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 bouwinitiatief 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

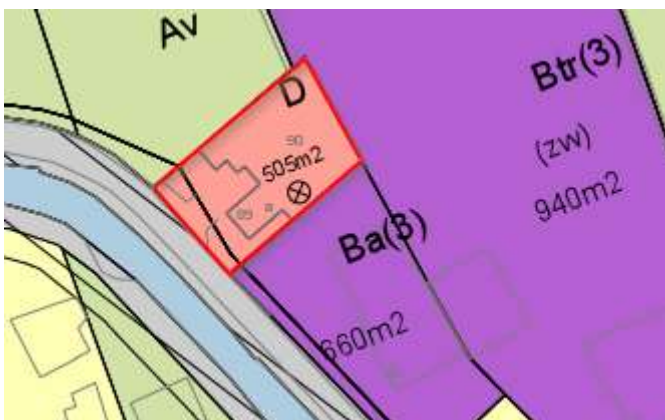
in het bestemmingsplan Landelijk gebied bestemd voor detailhandel, met nadere aanduiding tuincentrum. Ter plaatse mag maximaal 1115 m² bebouwing aanwezig zijn. De twee hier aanwezige woningen zijn bestemd voor burgerwoondoeleinden.



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 aanwezig zijn.



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

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.²

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.



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

² Vestiging. Archeologiebeleid Gemeente Lopik, d.d. 23 september 2010

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

Locatie: Lopikerweg Oost 66/67

De Lopikerweg Oost 66/67 is gelegen langs de M.A. Reinaldaweg (ook wel bekend als de Provincialeweg N210). De ontsluiting bevindt zich evenwel aan de Lopikerweg Oost nabij de kruising met de Provinciale weg. De M.A. Reinaldaweg betreft een gebiedsontsluitingsweg. De Lopikerweg Oost wordt vooral gebruikt door bestemmingsverkeer, fietsers en bromfietzers.

In de huidige situatie is reeds sprake van het tuincentrum en de andere functies met de daarbij te verwachten verkeersaantrekkende werking. De verkeersaantrekkende werking zal toenemen door de nieuwe functies die met dit bestemmingsplan worden toegelaten. Echter de huidige route over de N210 zal ook onderdeel zijn van de hoofdroute van en naar de huidige vestiging van de ijzerwarenaak van De Rie aan de Lopikerweg Oost 89a/89b. In die zin zal het effect op de totale verkeersstroom op de N210 beperkt zijn. Het hoveniersbedrijf zal als nieuwe bedrijfsfunctie slechts enkele verkeersbewegingen per dag toevoegen.

Per saldo zal dus grotendeels sprake zijn van een verbeterde afwikkeling van de reeds gevestigde functies en een verplaatsing van verkeersaantrekkende werking naar deze locatie die daarvoor meer geschikt qua aansluiting op infrastructuur dan de Lopikerweg Oost 89a/89b.

Met het oog op het verbeteren van de verkeersafwikkeling zal de inrit van en naar het perceel worden verplaatst grotere afstand van de kruising M.A. Reinaldaweg 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.

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

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 zaterdag. 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 is in de parkeerbalans opgenomen als 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 van toeleveranciers is voldoende ruimte op eigen terrein.

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. Wet Natuurbescherming

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 Zouweboezens (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 van 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.

Gelet op deze grote onderlinge afstand hoeft niet te worden gevreesd voor een negatieve invloed op de desbetreffende beschermde natuurgebieden. Van belang hierbij is ook dat grotendeels sprake is van een verplaatsing van functies, waarbij de verplaatsing van de ijzerwarenhandel naar de Lopikerweg Oost 66/67 met zich brengt dat deze zich op grotere afstand van beschermd natuurgebied zal zijn gesitueerd.

7.3. Flora- en fauna

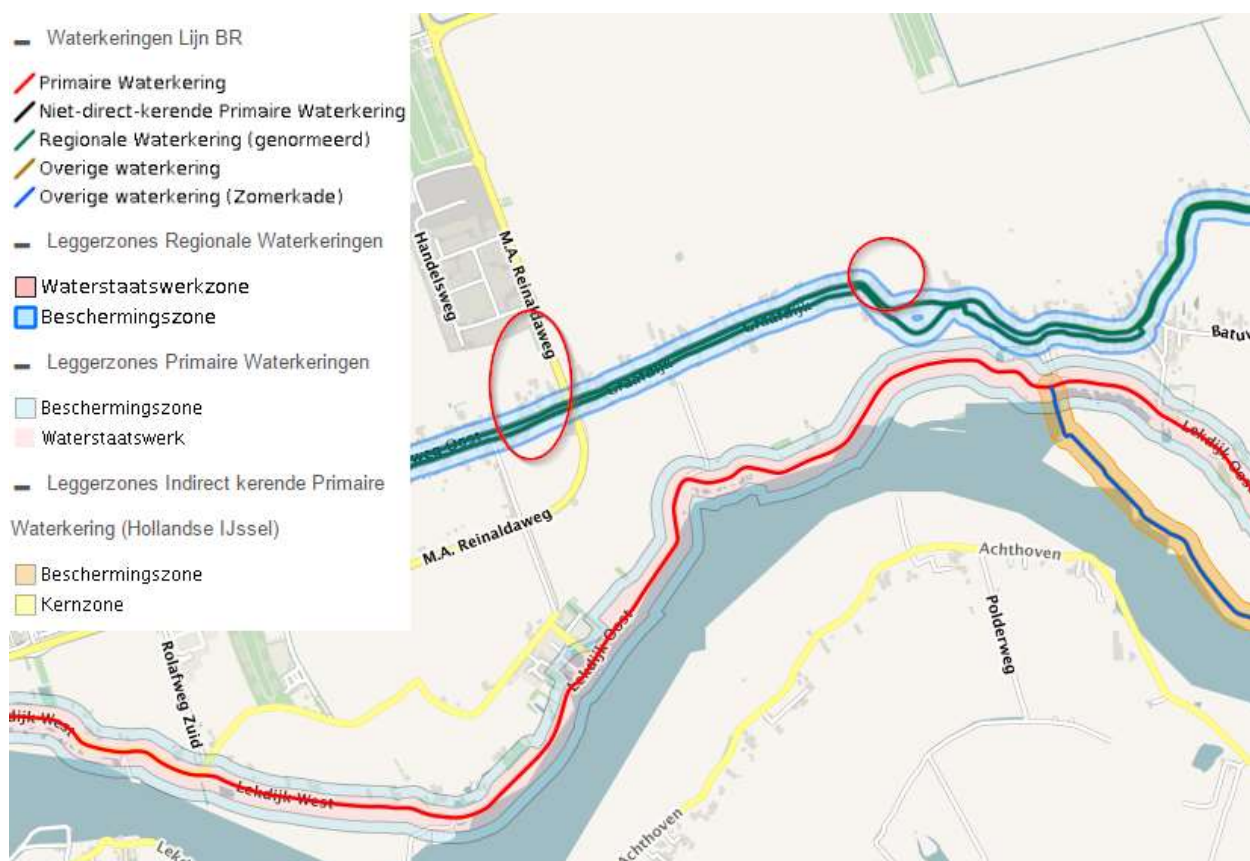
Ongeveer 500 plant- en diersoorten in Nederland vallen onder de bescherming van de Wet natuurbescherming. Bij het opstellen van bestemmingsplannen is dit dan ook een aspect wat meegenomen moet worden.

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.



De Lopikerwetering is ter plaatse gelegen tussen de Lopikerweg Oost en de Graafdijk. 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.

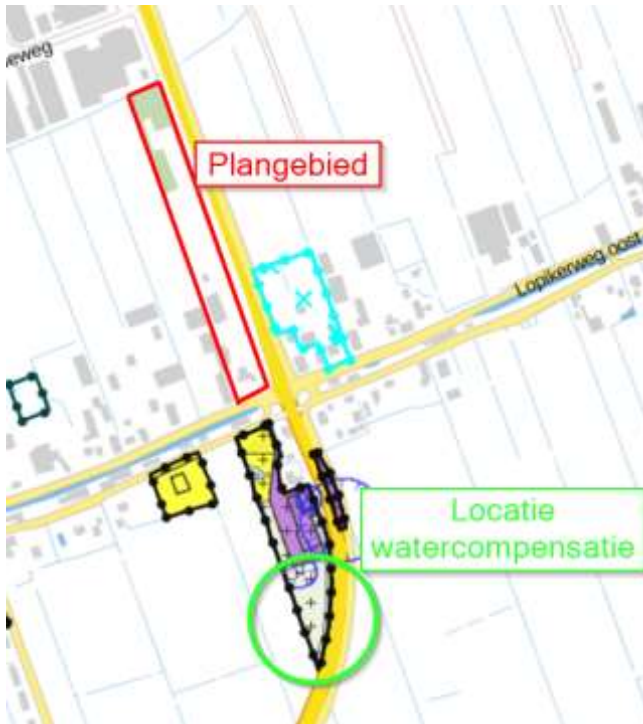
Voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt het principe van Duurzaam waterbeheer. Het uitgangspunt voor de planontwikkeling is dat het gebied hydrologisch neutraal moet worden ontwikkeld met als doel dat de planontwikkeling geen gevolgen heeft voor het grond- en oppervlaktewater en de waterkwaliteit. Daarmee wordt geborgd dat de ontwikkeling van het gebied met betrekking tot wateraspecten duurzaam is. In onderhavig plan zullen er mede door het meer verhard 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. In de huidige situatie is sprake van 1.521 m² bebouwing. De bebouwing zal met 1.099 m² toenemen naar 2.640 m² bebouwing. Verder zal extra verharding worden gerealiseerd ten behoeve van toegangswegen en parkeerplaatsen tot een oppervlak van circa 3.610 m². Daarnaast zal verharding worden uitgevoerd als waterdoorlatende halfverharding in de vorm van grind. Qua toename van het afwaterend oppervlak wordt rekening gehouden met 6.250 m². Hiervan dient 10% of 625 m² als oppervlaktewater te worden gecompenseerd.

Op dit punt is op eigen terrein voorzien in het realiseren van extra oppervlaktewater. Dit nieuwe oppervlaktewater wordt gerealiseerd als extra landschapselement langs de hoogstamboomgaard en de speelweide.

De toename aan verhard oppervlak zal daarnaast worden gecompenseerd aan de overzijde van de Lopikerweg Oost/Graafdijk ten zuiden van het tankstation. Op deze locatie wordt per saldo 1.035 m² oppervlaktewater gerealiseerd. Het betreft hier water dat ten behoeve van natuurcompensatie wordt gerealiseerd en niet reeds is bedoeld als compensatie voor een toename van afwaterend oppervlak ter plaatse.

Dit surplus aan oppervlaktewater aan de Graafdijk zal worden ingezet als compensatie voor de toename van afwaterend oppervlak aan de Lopikerweg Oost 66-67.



Kortom is in ruime mate voorzien in compenserend oppervlaktewater voor onderhavige ontwikkeling.

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.

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 industrielawaaï 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 uitgevoerd³. Uit het onderzoek blijkt, dat niet aan de voorkeursgrenswaarden kan worden voldaan v.w.b. de beide nieuw te realiseren bedrijfswoningen. Er

³ 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 betekenende mate bijdragen van toepassing is.

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.

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 plaatsgevonden⁴ 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

⁴ Adromi, Bestemmingsplan "Lopikerweg Oost 66 / 67 Lopikerweg Oost 89a / 89b" spuitzone, 12 mei 2017 R201620/1701d, 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