

Bestemmingsplan 'Lopikerweg Oost 60/60a en 64'

gemeente Lopik



ADROMI GROEP



ADROMI GROEP

Bestemmingsplan 'Lopikerweg Oost 60/60a en 64'

gemeente Lopik

Adromi B.V.
Reeweg 146
3343 AP Hendrik-Ido-Ambacht

T 078 – 684 55 55
F 078 – 684 55 59

algemeen@adromi.nl
www.adromi.nl

K.v.K. 230.825.46 te Rotterdam
BTW: 8050.63.286.B.01
IBAN: NL75RABO00385477481

Projectnummer: wil/R201722/2001
Versie: p
Status: ontwerp
Datum: 7-9-2023

Auteur: S. P. van Werven

Geaccordeerd: 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	8
4. Ruimtelijk beleidskader	10
4.1. Algemeen	10
4.2. Provinciaal beleid: Utrecht	12
4.3. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden	16
4.4. Gemeentelijk beleid	16
4.5. Conclusie	20
5. Archeologie	21
5.1. Archeologie	21
5.2. Cultuurhistorie	22
6. Verkeerskundige aspecten	23
6.1. Verkeer	23
6.2. Parkeren	23
7. Natuur	24
7.1. Algemeen	24
7.2. Wet natuurbescherming	24
7.3. Flora- en fauna	25
8. Water	27
8.1. Waterkoers 2016-2021	27
8.2. Waterstructuurvisie (Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, 2002)	27
8.3. Ruimtelijke ontwikkelingen	28
9. Milieu	31
9.1. Besluit milieueffectrapportage	31
9.2. Bedrijven en milieuzonering	35
9.3. Bodem	36
9.4. Geluid	37
9.5. Geurhinder	38
9.6. Luchtkwaliteit	39
9.7. Externe veiligheid	39
9.8. Algehele conclusie milieu	40
10. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
10.1. Algemeen	41
10.2. Planschade	41
10.3. Besluitvorming	41
11. Conclusie	42
Bijlagen	43

1. Inleiding

Onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel Lopikerweg Oost 60/60a en het perceel Lopikerweg Oost 64, beide in Lopik.

Op het perceel Lopikerweg Oost 60/60a is sprake van een caravanstalling/aannemersbedrijf. Op het perceel Lopikerweg Oost 64 is sprake van een autosloperij/voertuigberging, opslag van verkeersgeleidingssystemen en van een kraan- en transportbedrijf. Ten behoeve van deze activiteiten is sprake van de nodige bebouwing alsook stallings- en opslagterrein in de open lucht. Er is sprake van 2.126 m² bebouwing.

Het is de bedoeling om het bedrijf aan de Lopikerweg Oost 64 uit te breiden op gronden die behoren tot het bedrijf aan de Lopikerweg Oost 60/60a. Verder zal een nieuwe loods worden gebouwd (1.250 m²), zodat meer bedrijfsactiviteiten inpandig kunnen worden afgewikkeld. Als onderdeel van deze uitbreiding zal sanering plaatsvinden van bebouwing op het perceel Lopikerweg Oost 64 (Romneyloods 205 m²) alsook het perceel Lopikerweg Oost 60/60a (1.053 m²). De bedrijfswoning met bijbehorende opstallen aan de Lopikerweg Oost 60 zal met dit bestemmingsplan worden herbestemd voor burgerwoondoeleinden.

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 vermelde tekeningen, onderzoeksrapporten en overige documenten zijn als bijlage toegevoegd en kunnen als integraal onderdeel daarvan worden beschouwd.

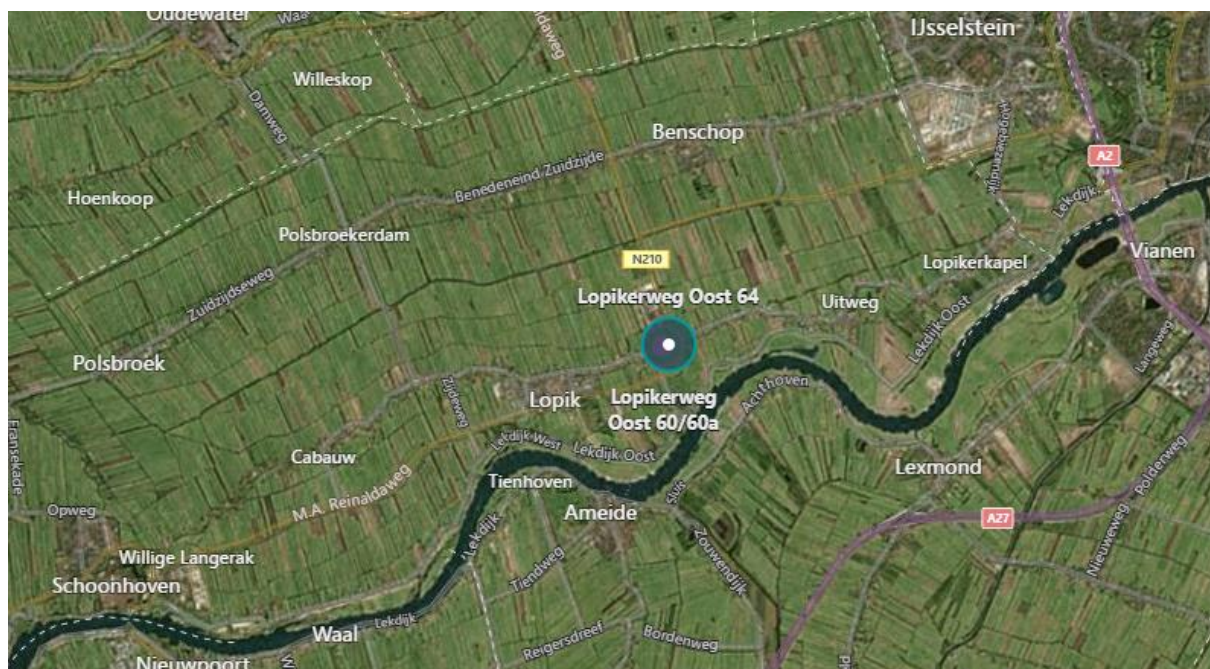
2. Gebiedsbeschrijving

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.

In het figuur hieronder is het plangebied indicatief aangegeven met een cirkel.



Figuur 1: Plangebied (Bron: Bing maps – bewerkt)

2.2. Directe omgeving

Het plangebied bevindt zich in een bebouwingscluster dat zich heeft ontwikkeld op de kruising van de M.A. Reinaldaweg (N210) en de Lopikerweg Oost/Graafdijk.

Ten noorden van de percelen is bedrijventerrein De Copen gelegen en het mobilisatiecomplex. De M.A. Reinaldaweg vormt de verbindingroute met Benschop en Lopik en wordt voornamelijk gebruikt door doorgaand verkeer. De Lopikerweg Oost was van oorsprong een doorgaande verbinding tussen Lopik en Uitweg/Lopikerkapel, maar heeft allengs het karakter van een perceelontsluitingsweg gekregen. Aan de overzijde van de Wetering ligt de Graafdijk. Deze weg vormt eveneens een perceelontsluitingsweg.

De bebouwing ter plaatse vormt een bebouwingscluster van (niet-)agrarische bedrijven, agrarisch verwante bedrijven en burgerwoningen. 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 bedrijven en woningen aanwezig.

De verkaveling van de percelen duiden nog wel op de voormalige agrarische functie van de percelen. Het huidige bebouwingsbeeld is de afgelopen periode grotendeels in stand gebleven.

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



Figuur 2: Directe omgeving en plangebied van Lopikerweg Oost 60/60a en 64
(bron: Bing maps - bewerkt)

De percelen Lopikerweg 60/60a en 64 zijn gelegen in een gebied met woon-, agrarische en bedrijfsbestemmingen. Tussen de percelen ligt aan de weg een als zodanig bestemde woning. Ten oosten van het plangebied ligt een boomgaard met een winkel (verkoop van eigen fruit) en een tuincentrum met flankerende detailhandel (Lopikerweg 66/67). Ten noorden ligt direct achter het plangebied het bedrijventerrein 'De Copen'. Zowel ten oosten als ten westen zijn er verschillende woonclusters. Ten zuidoosten van het plangebied ligt langs de N210 een tankstation.

3. Ruimtelijke effecten

3.1. Bestaande situatie

Locatie: Lopikerweg Oost 60/60a

In de huidige situatie is aan de Lopikerweg Oost 60/60a sprake van een caravanstalling/aannemersbedrijf. Een deel van het perceel is bestemd voor bedrijfsdoeleinden, het deel gelegen naast Lopikerweg Oost 60/60a heeft een agrarische bestemming. Ten westen van het perceel zijn burgerwoningen gelegen (Lopikerweg Oost 59/59a). De verdere omgeving van het perceel heeft een agrarische bestemming.



Figuur 3: Bestaande bebouwing Lopikerweg 60/60a (Bron: Google Maps)

Locatie: Lopikerweg Oost 64

In de huidige situatie is aan de Lopikerweg Oost 64 sprake van een autosloperij en een kraan- en transportbedrijf. In het kader van de autosloperij vinden de gebruikelijke activiteiten plaats, waaronder inname van voertuigen van particulieren en verkoop van bruikbare voertuigonderdelen aan particulieren. Het bedrijf verzorgt ook calamiteitendiensten voor wegbeheerders, zoals het wegslepen van schadevoertuigen. Verder verzorgt het bedrijf ook aanlevering van tijdelijke verkeersgeleiding. Het hiervoor benodigde materieel, zoals verkeersregelininstallaties, verkeersborden, betonblokken, mobiele vangrails en roadbarriers, wordt ter plaatse opgeslagen. Dit materieel wordt ingezet bij wegwerkzaamheden, verkeersongelukken en andere calamiteiten alsook bij evenementen. Uit de aard der zaak dient dit materieel jaarrond en gedurende het volledige etmaal op afroep direct op locatie te worden gebracht.

Het perceel is bestemd voor bedrijfsdoeleinden. Op het perceel zijn diverse bedrijfsopstallen aanwezig, maar uit de aard der zaak vinden ook bedrijfsactiviteiten in de buitenlucht plaats. Aan beide kanten van het perceel zijn aan de weg woningen bestemd. Aan de achterzijde grenst het perceel aan De Copen en aan agrarisch bestemde percelen.



Figuur 4: Bestaande bebouwing Lopikerweg 64 (Bron: Google Maps)

3.2. Beoogde situatie

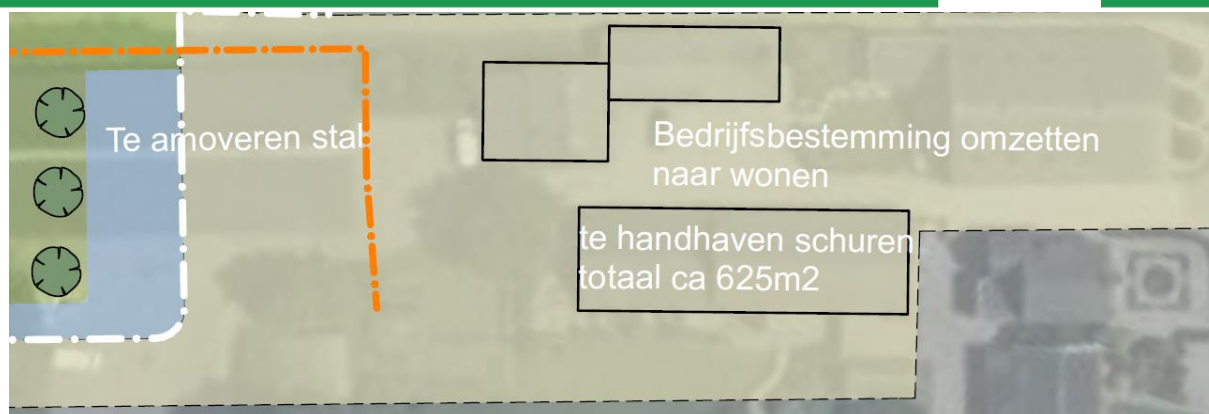
Middels onderhavig bestemmingsplan wordt het transportbedrijf aan de Lopikerweg Oost 64 uitgebreid met een nieuwe bedrijfsloods. De bedrijfswoning aan de Lopikerweg 60/60a zal worden herbestemd als burgerwoning.



Figuur 5: Overzicht beoogde situatie (bron: Verstoep Bouwkundigen)

Lopikerweg Oost 60/60a

Als onderdeel van onderhavig plan zal een voormalige ligboxenstal op het perceel worden gesaneerd. Deze ligboxenstal is reeds onder het overgangsrecht gebracht. Een viertal schuren zal gehandhaafd blijven.



Figuur 6: Overzicht Lopikerweg Oost 60/60a (bron: Verstoep Bouwkundigen)

Lopikerweg Oost 64

De Romneyloods op perceel Lopikerweg Oost 64 zal worden gesaneerd. Het terrein zal iets worden uitgebreid met gronden welke thans bij de bedrijfsbestemming aan de Lopikerweg Oost 60 horen. Er zullen op deze gronden parkeersvoorzieningen worden aangelegd. Op een deel van het opslagterrein zal een nieuwe bedrijfsloods worden gebouwd. Tot slot zal de bestaande groene begrenzing aan de westzijde zowel gehandhaafd als beschermd worden.



Figuur 7: Overzicht Lopikerweg Oost 64 - detail (bron: Verstoep Bouwkundigen)

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 paragraaf beschreven. Voor het provinciaal beleid wordt onder andere gebruik gemaakt van de provinciale structuurvisie.

Rijksbeleid

4.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.

De NOVI is toegeschreven op een aantal dringende maatschappelijke opgaven waar Nederland zich voor gesteld ziet. Dit betreft de gevolgen van de klimaatverandering (wateroverlast/droogte, opwarming en zeespiegelstijging), de energietransitie naar duurzame opslag en opwekking, de bouw van 1 miljoen nieuwe woningen, het bereikbaar houden van stedelijk gebied en de inpassing van nieuwe distributiecentra.

Verder betreft dit de gelijktijdige versterking van de natuur en de biodiversiteit en het behoud van landbouw en agrarisch landschap.

Deze opgaven moeten volgens de NOVI in samenhang bekeken worden, waarbij de versterking van de omgevingskwaliteit centraal staat. In de NOVI worden daarvoor drie afwegingsprincipes geformuleerd:

- 1) Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies,
- 2) Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en
- 3) Afwenteling op toekomstige generaties of op andere gebieden wordt voorkomen.

Beoordeling

De voor deze ontwikkeling relevante beleidsaspecten uit de Novi zijn in ieder geval:

- Het realiseren van een goede omgevingskwaliteit;
Hieraan beoogt onderhavige ontwikkeling invulling te geven, mede door uit te gaan van nieuwbouw in combinatie met sloop van niet meer in gebruik zijnde bedrijfsbebouwing. Verder is voorzien in landschappelijke inpassing in de vorm van groenafscherming.
- Het waarborgen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
Hieraan kan op de betrokken locatie worden voldaan.
- De zorg voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
Het plan heeft geen betrekking op nieuwe woningen.
- Het realiseren van een circulaire economie;
Er wordt gekozen voor het behoud van een bestaande bedrijfsbestemming, waarmee een bedrijfsverplaatsing en bijbehorende extra kosten in sloop van niet afgeschreven bebouwing en nieuwbouw op een locatie elders worden voorkomen.
- Het waarborgen van waterveiligheid en klimaatbestendigheid.

Het bouwplan heeft geen negatieve gevolgen voor de waterveiligheid. Mede vanuit overwegingen van beeldkwaliteit en landschap wordt de nieuwbouw niet verhoogd gerealiseerd, maar wordt aangesloten op het bouwpeil van omliggende bebouwing.

4.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Barro is op 22 augustus 2011 vastgesteld. In het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van:

1. Rijksvaarwegen;
2. Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
3. Kustfundament;
4. Grote rivieren;
5. Waddenzee en waddengebied;
6. Defensie;
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
8. Elektriciteitsvoorziening;
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
10. Natuurnetwerk Nederland (voorheen de ecologische hoofdstructuur);
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
14. Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Beoordeling

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

4.1.3. Ladder van duurzame verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is de ladder voor duurzame verstedelijking (ook wel duurzaamheidsladder) als motiveringseis opgenomen in artikel 3.6.1, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). 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 actuele 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 vooraleer gekozen wordt om deze ontwikkeling buiten stedelijk gebied te laten plaatsvinden.

De nieuwe loods is bedoeld voor de inpandige opslag en voor het inpandig kunnen uitvoeren van werkzaamheden. Zo vormt het ook een contractueel vereiste dat de wegbegeleidingsmaterieel inpandig wordt opgeslagen en op afroep binnen korte tijd ter plekke wordt gebracht. Als niet op korte termijn kan worden beschikt over inpandige opslagmogelijkheden, dan is goed voorstelbaar dat lopende contracten zullen worden opgezegd. Voor nieuwe aanbestedingen kan het bedrijf dan in principe hoe dan ook niet meer meedingen.

In de onderhavige situatie is gekozen voor de uitbreiding van een bestaand bedrijf op de grond van een naastgelegen bedrijf. Gelet op de bereidheid om hierin te investeren en de omstandigheid dat hiervoor ook financiering bestaat, staat voldoende vast dat deze uitbreidingsbehoefte bestaat.

Een verplaatsing van het bedrijf om te voorzien in de benodigde uitbreidingsruimte is niet mogelijk. Immers in de relevante omgeving zijn geen bedrijfskavels beschikbaar van voldoende omvang en/of de benodigde milieucategorie. Hierbij is ook relevant dat sprake is van een bijzondere combinatie van bedrijfsactiviteiten welke bedrijfseconomisch lastig vorm te geven is op regulier bedrijfsterrein.

Vanuit ruimtelijk oogpunt biedt een bedrijfsverplaatsing ook weinig meerwaarde. Immers een verplaatsing zou enkel kunnen worden gefinancierd uit verkoop van de hier aanwezige bedrijfskavels, zodat ook in geval van verplaatsing hier ter plaatse bedrijfsbestemmingen zullen achterblijven welke enkel door vergelijkbare bedrijvigheid zal kunnen worden ingevuld.

Weliswaar is de onderhavige locatie niet gelegen in stedelijk gebied, maar de uitbreiding van het bedrijf vindt zo veel mogelijk plaats op gronden die reeds een bedrijfsbestemming kennen, gelegen in de zogenaamde kernrandzone (zie ook paragraaf 4.4.). Voor zover bij de uitbreiding gronden worden ingezet met een agrarische bestemming is sprake van gronden die reeds grenzen aan terrein met een bedrijfsbestemming. Het gaat immers om grond die is gelegen tussen de bedrijvigheid aan de Lopikerweg Oost en bedrijventerrein De Copen.

Gelet hierop wordt voldaan aan de randvoorwaarden van de ladder van duurzame verstedelijking.

4.2. Provinciaal beleid: Utrecht

4.2.1. Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie van 10 maart 2021 bevat het integrale ruimtelijke beleid van de provincie voor de komende jaren. In het kader van onderhavige ontwikkeling is het van belang om het plan te bezien in het licht van deze visie en dan met name 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 haar beleid aangegeven naar welke zeven punten zij streeft. In 2050 wil zij een provincie zijn:

- waarin stad en land gezond zijn;
- die klimaatbestendig en waterrobuust is;
- waarin duurzame energie een plek heeft;
- met vitale steden en dorpen;
- die duurzaam, gezond en veilig bereikbaar is;
- met een levend landschap, erfgoed en cultuur;
- die een toekomstbestendige natuur en landbouw heeft.

Stad en land gezond

In de woon-, werk- en leefgebieden bevordert de provincie de gezondheid door in te zetten op verbetering van de luchtkwaliteit, vermindering van hinder door geluid, geur en licht en geen toename van externe veiligheidsrisico's.

Vitale steden en dorpen

De provincie kiest er in algemene zin voor om de ruimtevrage voor wonen en werken op een duurzame wijze te accommoderen via binnenstedelijke en binnendorpse ontwikkeling met aandacht voor bereikbaarheid, klimaatadaptatie, energietransitie, gezondheid en inclusiviteit.

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.

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 60/60a

Aan de Lopikerweg Oost 60/60a is thans een caravanstalling/aannemersbedrijf gevestigd. Het zwaartepunt van de bebouwing is aanwezig in het lint van de Lopikerweg Oost. Een transformatie van de bedrijfswoning naar burgerwoning welke gepaard gaat met sanering van bebouwing is niet in strijd met het provinciale beleid.

Locatie: Lopikerweg Oost 64

Aan de Lopikerweg Oost 60/60a is al ruim 55 jaar een autosloperij gevestigd. Het bedrijf heeft zich in de loop der jaren ook toegelegd op wegtransport en het verhuur van kranen, al dan niet met kraanmachinist.

In 2013 is door het provinciaal bestuur vergunning verleend voor het uitbreiden van het bedrijfsoppervlak. Een uitbreiding van een bestaand bedrijf op gronden van een naastgelegen bedrijf dat beëindigd wordt is niet in strijd met het provinciaal beleid. Dit ook omdat sanering van bebouwing plaatsvindt en wordt geïnvesteerd in nieuwbouw die de welstand en de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving verbetert.

4.2.2. Interim omgevingsverordening Utrecht

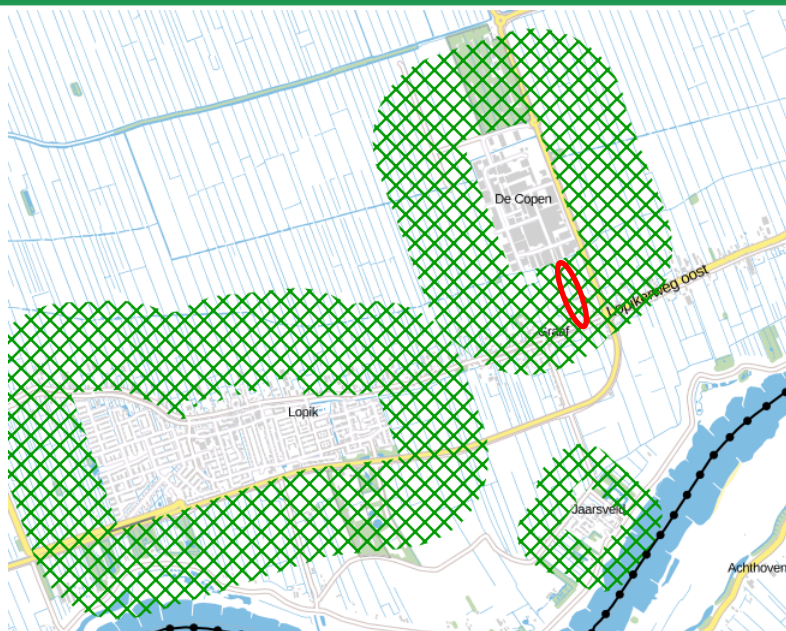
In de Interim omgevingsverordening, die op 1 april 2021 in werking is getreden, zijn algemene regels opgenomen over de inhoud, toelichting of onderbouwing van onder meer bestemmingsplannen. Hiermee is beoogd de provinciale belangen te laten doorwerken naar het gemeentelijke niveau. De Ruimtelijke Verordening is gebaseerd op artikel 4.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening. De Interim omgevingsverordening voorziet in verschillende regels die verstedelijking in het landelijk gebied onder voorwaarden mogelijk maken.

Artikel 9.5 - Bebouwingsenclaves en -linten

Voor onderhavige ontwikkeling is artikel 9.5 van de omgevingsverordening relevant. Artikel 9.5 van de Interim omgevingsverordening biedt een mogelijkheid om de twee percelen in ruimtelijke samenhang te bezien. Het bestemmingsplan leidt tot verstedelijking in een bestaand bebouwingslint waarbij de ruimtelijke kwaliteit wordt verhoogd.

De ervenconsulent heeft in 2019 randvoorwaarden geformuleerd voor een ruimtelijke kwaliteitsverhoging op deze locatie. Deze randvoorwaarden sluiten goed aan op wat vanuit het provinciale ruimtelijk beleid wordt gezien als een ruimtelijke kwaliteitsverhoging. De betrokken kwaliteitsverhoging vormt onderdeel van dit plan.

Het plan voorziet immers in groene afscherming rondom en afdoende oppervlaktewater. Verder voorziet het plan weliswaar in een toename van de bebouwing, maar doordat bebouwing wordt geconcentreerd en vernieuwd, waarbij in het bestaande lint zal worden gebouwd, is hier ook sprake van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Tot slot zorgen het slotenpatroon en de randbeplanting in dit plan voor een landschappelijke inpassing van de nieuwe loods en blijft de ruimtelijke uitstraling daarvan beperkt.



Figuur 8: Uitsnede verbeelding 'wonen, werken, recreëren 1' bij Ruimtelijke Verordening

Voor wat betreft de te realiseren oppervlakten, wordt in tabel 1 een overzicht gegeven. In deze tabel is *geen* rekening gehouden met het oppervlak van de (bedrijfs)woningen en bij deze woningen horende bijbehorende bouwwerken, waaronder de in de bedrijfswoning Lopikerweg 64 aanwezige kantoor/kantine. Als toelichting bij deze tabel moge het volgende dienen.

Artikel 9.3 - Bestaande stedelijke functies, anders dan wonen

Op het perceel Lopikerweg Oost 64 is 2.126 m² bebouwing aanwezig, waarvan 1.540 m² met vergunning en 584 m² waarvoor *geen* vergunning meer kon worden teruggevonden. Er is met andere woorden meer bebouwing aanwezig dan is toegelaten.

In de eerste plaats is sprake van een niet vergunde Romneyloods met een oppervlak van circa 200 m² van relatief recente datum. Deze loods zal worden gesloopt, nu daarvoor geen vergunning is verleend. De overige bebouwing met een oppervlak van 384 m² staat er al langer. Verder is deze bebouwing ook opgenomen in oude Hindervetvergunningen. Sloop van deze bebouwing zou de bestaande bedrijfsvoering ook ernstig aantasten. Deze bebouwing is verder aanwezig op bestaand, reeds voor bedrijvigheid bestemd, terrein dat is gelegen in de kernrandzone. Van aantasting van de waarden van het buitengebied van de gemeente is geen sprake. Van belang op dit vlak is verder dat de ruimtelijke kwaliteit met dit bestemmingsplan zal worden verbeterd. Verwezen wordt naar hetgeen hiervoor, in de context van artikel 9.5, is aangegeven. Alles overwegende is er aanleiding om deze bebouwing te regulariseren. Gelet op een en ander is een situatie als bedoeld in artikel 9.3 van de Interimverordening aan de orde.

Verwezen wordt naar onderstaande tabel 1 voor een overzicht.

Lopikerweg Oost 60/60a			
Bestemd	1.575	m2	
Te slopen	-1.053	m2	+/+
<i>Saldo t.b.v. woondoeleinden</i>	522	m2	
Lopikerweg Oost 64			
Bestaand en bestemd	1.540	m2	
Bestaand, te regulariseren	384	m2	
Nieuw te bouwen loods	1.250	m2	+/+
<i>Toe te laten oppervlak</i>	3.174	m2	

Tabel 1: overzicht bebouwde oppervlakten

De sloop voorafgaand aan nieuwbouw is middels een voorwaardelijke bepaling gezekerd.

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

De provincie Utrecht heeft op 7 december 2015 het Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021 vastgesteld. 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.

4.3. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Het beleid van het Hoogheemraadschap komt aan de orde in hoofdstuk 8

4.4. Gemeentelijk beleid

4.4.1. 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 de 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.

4.4.2. *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 60/60a

Bij de transformatie van de bestaande bedrijfswoning en bijbehorende opstallen aan de Lopikerweg Oost 60/60a zal sprake zijn van sanering van bebouwing. Mede hierdoor is een optimale invulling voor burgerwoondoeleinden mogelijk. De verstening in het bebouwingslint wordt verminderd.

Locatie: Lopikerweg Oost 64

Het is positief dat het aanwezige bedrijf uitbreidingsruimte heeft kunnen vinden op reeds voor bedrijvigheid bestemde gronden. Daarbij vindt ook vernieuwing van aanwezige opstallen plaats, waardoor de welstand en de stedenbouwkundige kwaliteit worden verbeterd.

4.4.3. *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.

Onderhavig plan draagt daaraan bij door het bestaande bedrijf de benodigde uitbreidingsruimte te bieden.

4.4.4. Visie op de linten

Op 20 mei 2017 heeft de raad van de gemeente Lopik de Visie op de Linten vastgesteld. Deze visie vormt een verdere uitwerking van de Toekomstvisie 2030 voor het landelijke gebied van Lopik en vormt tevens een opmaat voor de actualisatie van het bestemmingsplan Landelijk Gebied. In de visie geeft het gemeentebestuur de ruimtelijke kaders aan voor het behoud van de kwaliteit van het landelijk gebied tegen de achtergrond van de transformatie die plaatsvindt in het buitengebied vanwege onder meer schaalvergroting in de landbouw, vrijkomende agrarische bedrijfscomplexen en demografische ontwikkelingen.

In de visie worden een vijftal beleidsopgaven geformuleerd:

- Ruimtelijke kwaliteitsverbetering als voorwaarde bij nieuwe ontwikkelingen
- Waarborgen van cultuurhistorie en waardevolle structuren
- Van primair agrarisch gebied naar een multifunctioneel gebied met kwaliteit
- Ontwikkelen van het recreatief en toeristisch potentieel
- Stimuleren van duurzaamheid en waarborgen van veiligheid en waterbeheersing

Ruimtelijke kwaliteit definieert de gemeente hierbij langs de begrippen herkomstwaarde, gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Vanuit het oogpunt van de eigenaar/gebruiker is daarbij de herkomstwaarde en de gebruikswaarde van belang. Voor de omgeving is met name de belevingswaarde relevant. De rol van de gemeente daarbij is, te waken over het behoud van gebruikswaarde van alle gronden als over de belevingswaarde en het bereiken van een balans tussen de belevingswaarde en de gebruikswaarde. Als bijvoorbeeld uitsluitend wordt ingezet op sloop van voormalige agrarische bedrijfscomplexen, zal dat vooral leiden tot eigenaren die inzetten op behoud van de herkomstwaarde omdat er geen perspectief bestaat op toekomstwaarde.

Voor de beoogde ontwikkeling wordt rekening gehouden met de ruimtelijke kwaliteit van de linten. Zo wordt het nieuwe bedrijfsloods ver achter op het opslagterrein gerealiseerd. Het opslagterrein en de bedrijfsloods zijn afgezonderd met een groene begrenzing in de vorm van een haag en knotsbomen. Tot slot worden karakteristieke woningen en gebouwen behouden en worden een aantal bestaande gebouwen gesloopt om meer openheid te creëren op het perceel.

4.4.5. 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.

De uitbreiding van het bestaande bedrijf aan de Lopikerweg Oost 64 zal zorgvuldig worden ingepast, waarbij ook landschappelijke inpassing plaatsvindt door aanplant van afschermend groen. Het aanwezige en verbeterde slotenpatroon en de randbeplanting zorgen ervoor dat schuur landschappelijk is ingepast en de ruimtelijke uitstraling ervan beperkt blijft. Zie hiervoor bijlage 2 bij de regels van dit plan. Tot slot sluit de noordzijde van het perceel aan bij het bedrijventerrein 'de Copen', waar tal van vergelijkbare activiteiten aanwezig zijn. Onderhavig plangebied vormt een passende overgang van de landelijke omgeving aan de Lopikerweg Oost naar de bedrijvige omgeving in de Copen.

4.4.6. Bestemmingsplan Landelijk gebied gemeente Lopik

De locaties zijn gelegen in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied', welke is vastgesteld op 8 maart 2022.

Beide locaties zijn in het bestemmingsplan bestemd voor bedrijfsdoeleinden. Voor de locatie aan de Lopikerweg 60/60a mag er maximaal 1.575 m² bebouwing aanwezig zijn, op het perceel aan de Lopikerweg 64 mag er maximaal 1.540 m² bebouwing aanwezig zijn.

Het onderhavige (bouw)plan is in strijd met het bestemmingsplan Landelijk gebied nu uitbreiding plaats vindt op gronden die weliswaar voor bedrijvigheid zijn bestemd, maar niet voor het beoogde type bedrijvigheid.



Figuur 9: Huidig bestemmingsplan locatie Lopikerweg Oost 60-60a en Lopikerweg Oost 64 te Lopik
(Bron: gemeente Lopik)

4.5. Conclusie

Alhoewel de onderhavige ontwikkeling in strijd is met het geldende bestemmingsplan, is de ontwikkeling wel in lijn met het overige ruimtelijke beleid van de betrokken overheden.

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.¹ De hierin opgenomen verwachtingswaarden zijn daarbij overgenomen in het bestemmingsplan Landelijk gebied Lopik.

Locatie: Lopikerweg Oost 60/60a

Uit het bij deze nota behorende kaartmateriaal is af te leiden dat een hoge verwachtingswaarde (categorie 3) is toegekend aan het bebouwde deel van het perceel. Daarnaast geldt er voor het deel grenzend aan Lopikerweg Oost 64 een lage verwachtingswaarde. Zie onderstaande kaartuitsnede waarop de locatie met een rode omlijning is weergegeven.

Locatie: Lopikerweg Oost 64

Voor de locatie Lopikerweg Oost 64 geldt dat er een hoge verwachtingswaarde (categorie 3) is toegekend aan het uiterst noordelijke en uiterst zuidelijke deel van het perceel.



Figuur 10: Uitsnede archeologische verwachtingenkaart Nota Archeologiebeleid (Bron: gemeente Lopik)

¹ Vestiging. Archeologiebeleid Gemeente Lopik, d.d. 23 september 2010

Voor het perceeldeel met een hoge verwachtingswaarde is in overeenstemming met het bestemmingsplan Landelijk gebied 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 alleen archeologisch onderzoek geïndiceerd in geval van grootschalige ontwikkelingen en daar zal met dit plan geen sprake van zijn. In lijn met het voorontwerp bestemmingsplan is bepaald dat enkel archeologisch onderzoek aan de orde is voor ontwikkelingen waarvoor een milieueffectrapportage wordt gemaakt.

Door middel van deze beschermingszone zijn eventuele in de bodem aanwezige archeologische resten binnen de tot het bestemmingsplan betrokken gronden afdoende beschermd, aangezien met onderhavig bestemmingsplan geen bouwwerkzaamheden of andere ingrepen op de gronden met een hoge verwachtingswaarde voorzien zijn.

Er dient 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 verder aantasten.

6. Verkeerskundige aspecten

6.1. Verkeer

De Lopikerweg Oost 60/60a en 64 worden ontsloten via de Lopikerweg Oost. Deze weg wordt vooral gebruikt door bestemmingsverkeer, fietsers en bromfietzers. Op de Lopikerweg Oost geldt een snelheidslimiet van 50 km/uur. Een dergelijke ontsluiting is hoe dan ook voldoende voor de toekomstige burgerwoning aan de Lopikerweg Oost 60/60a. Voor de Lopikerweg Oost 64 is daarnaast van belang dat er een goede, nabij gelegen aansluiting is op de doorgaande weg N210/ M.A. Reinaldaweg. De M.A. Reinaldaweg betreft een gebiedsontsluitingsweg. De bedrijfsfuncties worden hierdoor goed ontsloten.

Mede vanwege het feit dat uitbreiding van het bedrijf plaatsvindt op reeds voor bedrijvigheid bestemd gebied en er een bedrijfsfunctie verdwijnt op Lopikerweg Oost 60, wordt geen rekening gehouden met een relevante toename van de verkeersaantrekkende werking. Het bouwvolume op Lopikerweg Oost 64 neemt wel toe, echter deze is primair bedoeld voor in pandige opslag van goederen welke thans in de buitenlucht worden opgeslagen. Het aantal verkeersbewegingen zal hierdoor niet significant toenemen. Op dit punt wordt ook verwezen naar paragraaf 4.4.3.

6.2. Parkeren

Ten aanzien van het aspect parkeren wordt geen rekening gehouden met grote veranderingen in de parkeervraag. Als voorheen zal parkeren op eigen terrein plaats moeten vinden en dit wordt ook in de planregels vastgelegd. Hetzelfde geldt voor laden en lossen.

De bedrijvigheid kan als arbeidsextensief en bezoekersextensief worden beschouwd. Uitgaande van 3,529 m² bebouwing en een parkeernorm van 0,8 parkeerplaatsen per 100 m² bedrijfsbebouwing (= de norm voor extensieve bedrijvigheid in matig stedelijk gebied) bedraagt de maximale parkeerbehoefte 29 parkeerplaatsen. Op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeerruimte.

Voor de woning Lopikerweg Oost 60/60a zijn 2 parkeerplaatsen op eigen terrein voldoende.

Met dit plan zal worden voorzien in een bepaling waarmee het parkeren langs de toerit naar het bedrijf wordt verboden. Om te voorzien in een alternatief hiervoor, wordt voorzien in een nieuw aan te leggen parkeerterrein. Dit parkeerterrein wordt in de planregels uitsluitend bestemd voor parkeren.

Door het parkeren op het parkeerterrein te realiseren en niet meer langs de oprit aan het begin van het perceel, naast de bedrijfswoning, verbetert de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied.

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 het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de ecologische hoofdstructuur) of ecologische verbindingszone.



Figuur 11: Ligging Natura 2000-gebieden Uiterwaarden Lek en Zouweboezem (oranje gearceerd) ten opzichte van de plangebieden (rode cirkel)

In de nabijheid van de Lopikerweg Oost 60/60a en 64 is op circa 1,2 km het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Lek gelegen en op circa 2,3 km het Natura 2000-gebied Zouweboezem.

Blijkens uitgevoerd onderzoek naar de depositie van stikstof op hiervoor gevoelige natuurgebieden² is gebleken dat sprake is van significante nadelige invloed als uitvloeisel van onderhavig bestemmingsplan. Het gaat hierbij echter om depositie welke in de referentiesituatie reeds aanwezig was, waarbij als gevolg van onderhavig bestemmingsplan geen toename ten opzichte van de referentiesituatie wordt geprognoseerd. Al met al is er dus geen sprake van een situatie welke niet realiseerbaar is vanwege de bepalingen uit de Wet natuurbescherming. Voor de depositie is een vergunning in de zin van de Wet natuurbescherming aangevraagd.



Figuur 12: Ligging van Natuurnetwerk Nederland (groen gearceerd) ten opzichte van de plangebieden (rode cirkel)

Nabij de Lopikerweg Oost 64 ligt op circa 690 meter het noordelijk gelegen Natuurnetwerk Nederland. De planlocatie ligt op circa 725 meter afstand van het zuidelijk gelegen deel van Natuurnetwerk Nederland.

Lopikerweg Oost 60/60a ligt op circa 1.040 meter van het noordelijk gelegen Natuurnetwerk Nederland en op circa 740 meter afstand van het zuidelijk gelegen deel van Natuurnetwerk Nederland.

Gelet op deze grote onderlinge afstand hoeft niet te worden gevreesd voor een negatieve invloed op de desbetreffende beschermde natuurgebieden.

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.

² Verstoep, *Memo stikstof bestemmingsplan Lopikerweg Oost 60-60a en 64*, 2863, 17 februari 2023, bijlage 3

Op dit punt is met name de te slopen bebouwing relevant. Deze bebouwing verkeert in redelijk goede staat van onderhoud en wordt dagelijks gebruikt voor de bedrijfsactiviteiten. Mede vanwege de constructie leent deze bebouwing zich slecht voor vestiging van beschermde diersoorten. Verder zijn ook de nog onbebouwde agrarische gronden relevant.

Op dit vlak heeft ook een ecologische quick-scan plaatsgevonden³. Uit het onderzoek blijkt dat op voorhand niet kan worden uitgesloten dat sprake zal zijn van de aanwezigheid van beschermde soorten, maar er wordt geen rekening gehouden met een nadelige invloed voor deze soorten als uitvloeisel van onderhavige ontwikkeling.

³ Bui-tegewoon, *Quickscan Wet natuurbescherming Lopikerweg oost 64 Lopik*, januari 2018, aangepast d.d. 3 april 2020, kenmerk: 2018/07a, bijlage 2

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.

8.1. 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.

8.2. 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.

8.3. Ruimtelijke ontwikkelingen

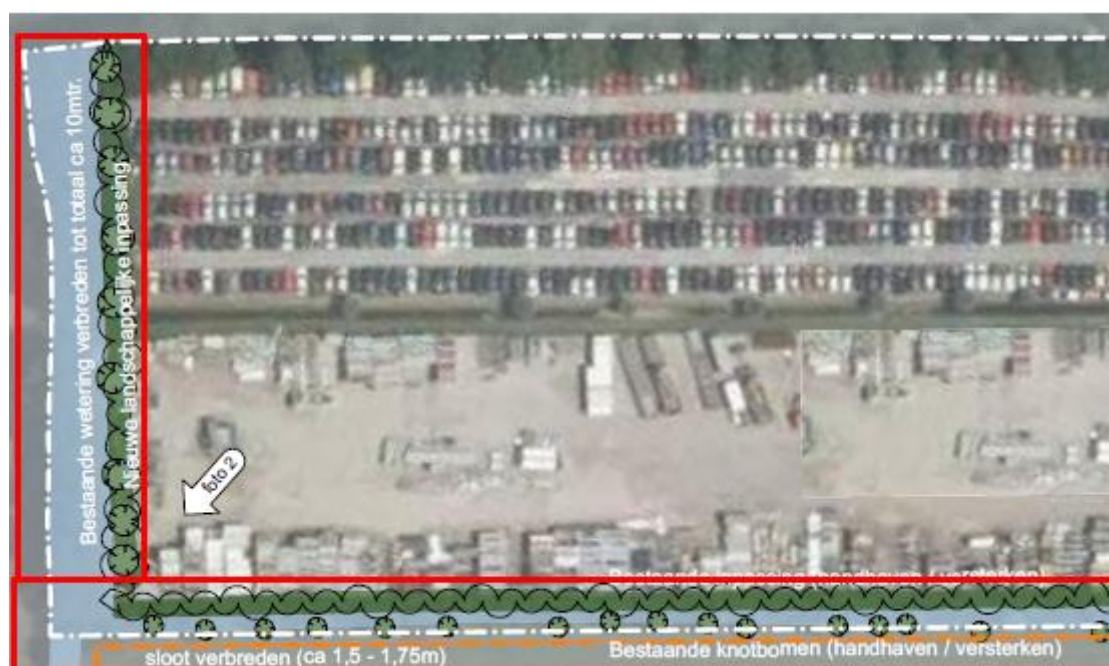
Elke ruimtelijke ontwikkeling kan invloed hebben op water. Niet alleen bouwen nabij of op een waterkering, maar ook een toename van verhard oppervlak. Een ruimtelijke ontwikkeling moet minimaal voldoen aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door 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.

Waterbalans

In de huidige situatie is 1.575 m² bebouwing aanwezig op het perceel Lopikerweg Oost 60/60a. Hiervan wordt 950 m² gesloopt.

Op het perceel Lopikerweg Oost 64 is 2.196,5 m² bebouwing aanwezig. Hier zal een Romneyloods van 205 m² worden gesloopt. De locatie van de Romneyloods zal evenwel weer worden verhard. Er zal een nieuwe loods worden gebouwd van 1.584 m². Rondom deze loods zal verharding worden aangebracht. Bruto zal sprake zijn van de aanleg van circa 8.000 m² verharding en bebouwing en per saldo zal de toename circa 6.250 m² bedragen.

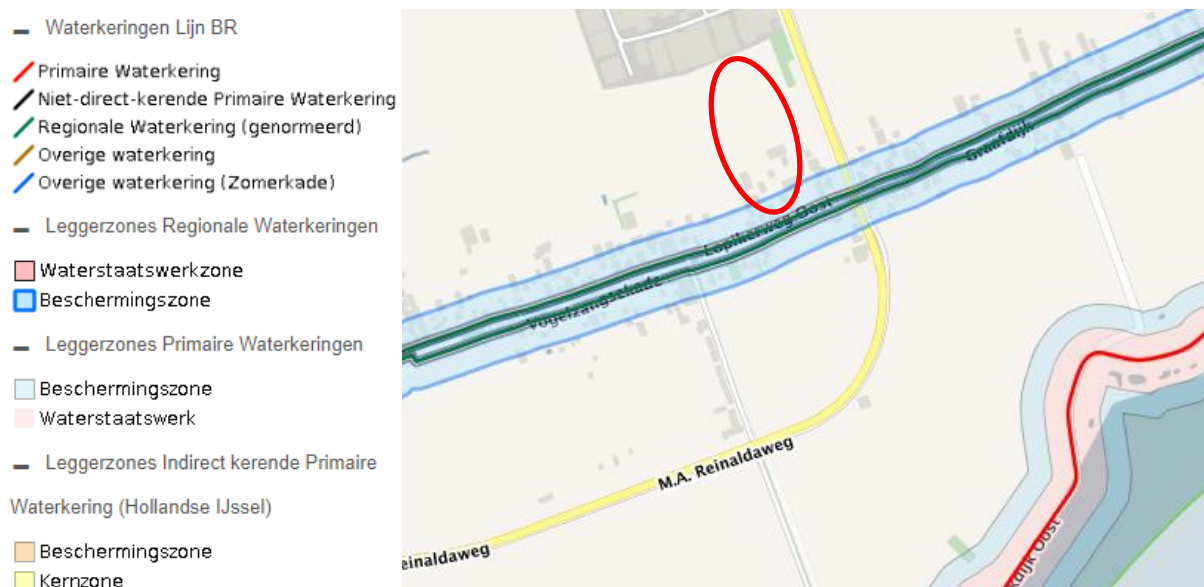
Op dit punt vindt compensatie plaats door 960 m² oppervlaktewater te realiseren middels verbreding van de watergang aan de noord- en aan de westgrens. Een en ander is verzekerd middels een voorwaardelijke bestemming.



Figuur 13: overzicht locaties compenserend oppervlaktewater (indicatief rood omlijnd)

Beschermingszones

Het plangebied is in het volgende figuur indicatief aangeduid met een rode cirkel. Zoals zichtbaar is, is sprake van een beschermingszone waterkering over de zuidzijde van het perceel.



Figuur 14: Uitsnede kaart leggers oppervlaktewater en waterkeringen (Bron: Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden)

De Lopikerwetering is ter plaatse gelegen tussen de Lopikerweg Oost en de Graafdiijk. Aan weerszijden van de Lopikerwetering is sprake van een beschermingszone voor de 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.

Beide percelen 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 bouwgrans werken op te richten. De werkzaamheden vinden niet plaats in de buurt van de regionale waterkering.

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 verharderen van het plangebied, maatregelen worden getroffen om de afstroming van regenwater te verbeteren.

Als voorheen zal afvoer van hemelwater, afkomstig van de daken, worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Gelet op de bodemstructuur en het waterpeil is infiltratie in de bodem immers niet mogelijk. Hemelwater afkomstig van de terreinen wordt, na voorschakeling van eventueel benodigde zuiveringstechnische voorzieningen, geloosd op het gemeentelijk riool. Op deze wijze wordt het rioolstelsel niet onnodig belast.

Overig

Qua bouwpeil wordt aangesloten op het peil van omliggende functies. Er is op dit punt sprake van voldoende drooglegging.

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.

Conclusie

Gelet op het voorgaande wordt in onderhavig plan voldoende rekening gehouden met de relevante wateraspecten.

9. Milieu

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

9.1. Besluit milieueffectrapportage

Onderhavig project is een wijziging van een industrieterrein als genoemd in de bijlage onder D categorie 11.3 van het Besluit milieueffectrapportage (hierna: Besluit m.e.r.). De drempelwaarde is van het Besluit m.e.r. is relevant om te bepalen of voor de ontwikkeling een milieueffectrapport verplicht is of een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd moet worden. Onderhavig woningbouwplan raakt qua omvang niet in de buurt van de relevante drempel van 75 ha. Voor de in de bijlage onder D genoemde activiteiten is het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling verplicht.

Blijkens de considerans van de Richtlijn betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten (hierna ook: de Richtlijn) zijn in het kader van een beoordeling van de milieueffecten van een bepaalde ontwikkeling met name de volgende aspecten relevant:

- Een hoog beschermingsniveau van het milieu en de menselijke gezondheid.
- Efficiënt gebruik van hulpbronnen, waaronder zo veel mogelijk beperking van het grondgebruik en beperking van het ruimtebeslag.
- Duurzame groei in de Unie waartoe de voorziene procedures moeten worden vereenvoudigd en moeten worden geharmoniseerd.
- Bescherming van biodiversiteit en ecosysteemdiensten, waaronder het mariene milieu.
- Het voorkomen en tegengaan van klimaatverandering, waaronder bescherming tegen de gevolgen van klimaatverandering.
- Preventie en beheersing van rampen en voorkomen van kwetsbaarheid bij rampen.

Het bevoegd gezag dient de directe en indirecte milieueffecten van een project volledig te beoordelen en af te wegen. Hiertoe moet het bevoegd gezag een analyse uitvoeren door de inhoud van de door de initiatiefnemer verstrekte informatie en de via raadplegingen ontvangen informatie te onderzoeken, alsmede in voorkomend geval de aanvullende informatie in overweging te nemen.

Ten einde te beoordelen of belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten, wordt aan de hand van de criteria van bijlage III van de Richtlijn betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten een m.e.r. beoordeling uitgevoerd.

9.1.1. Kenmerken van de projecten

Bij de kenmerken van de projecten moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

a) de omvang van het project

Er is sprake van een project voor de uitbreiding van het bedrijf aan de Lopikerweg Oost 64, deels door sloop van bedrijfsbebouwing aan de Lopikerweg Oost 60/60a. De Lopikerweg Oost 60/60a wordt bestemd voor woondoeleinden. Per saldo wordt 581 m² nieuwe bebouwing bestemd, waarvan 384 m² bestaande bebouwing welke wordt geregulariseerd.

Gelet op de schaal en omvang van dit project en de functies en bebouwing in de directe omgeving alsook in de gemeente Lopik als zodanig is het project van geringe omvang.

b) de cumulatie met andere projecten

Het project is gelegen een bestaand bebouwingslint aan de Lopikerweg Oost. Zoals beschreven neemt de bebouwingdichtheid in dit lint toe richting de M.A. Reinaldaweg en kan ter plaatse worden gesproken van een bebouwingscluster. Aan de Lopikerweg Oost 89/89a is sprake van een procedure voor de verplaatsing van een metaalwareenzaak en de uitbreiding van een bestaand tuincentrum.

Het (gecumuleerd) effect van het realiseren van deze nieuwe functies heeft enkel beperkte gevolgen voor de verkeersbelasting. De bestaande infrastructuur is evenwel van voldoende capaciteit om de te verwachten geringe gecumuleerde toename op te vangen. Van belang hierbij is ook dat deels sprake is van bedrijfsverplaatsing en transformatie, waardoor de toename van de verkeersbelasting en bijbehorende hinder op het vlak van lucht, geluid en licht zeer beperkt zal blijven.

c) het gebruik van natuurlijke hulpbronnen

Voor het realiseren van de nieuwbouw zullen indirect natuurlijke hulpbronnen worden gebruikt in de vorm van onder meer bouwmaterialen, water en energie. Gebruik van deze hulpbronnen zal gangbaar zijn voor hedendaagse bouw. Er worden in het kader van dit project geen uitzonderlijke bouwmethoden of materialen toegepast. Waar mogelijk worden gerecyclede materialen en/of recyclebare materialen toegepast. Idem zal bij sloop zo veel mogelijk worden gestreefd naar hergebruik.

Voor het overige dient rekening te worden gehouden met het gebruik van elektriciteit en brandstoffen voor verwarming en voortstuwing, hetgeen niet afwijkt van vergelijkbare situaties elders.

d) de productie van afvalstoffen

De locatie is extensief bebouwd. Tijdens de sloop en nieuwbouw zal het nodige bouwafval ontstaan. Hierbij moet gedacht worden aan de gangbare restanten van bouwmaterialen. Zoals aangegeven zullen deze waar mogelijk voor hergebruik geschikt worden gehouden.

Na realisatie van de nieuwbouw en de uitbreiding van het bedrijf zal als voorheen rekening moeten worden gehouden met de productie van afval vanwege ondersteunende activiteiten (kantoor, onderhoud e.d.). Van belang hierbij is ook dat de sloperij-activiteiten zijn gericht op nuttige toepassing van bruikbare auto-onderdelen en recycling van het overige.

Daarnaast zal als voorheen sprake zijn van regulier communaal afval afkomstig van het woongebruik Lopikerweg Oost 60/60a.

Geconcludeerd kan worden dat er op dit punt geen bijzonderheden te verwachten zijn, zowel qua aard als qua omvang van het te verwachten afval.

e) verontreiniging en hinder

Als voorheen zullen deze gronden worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten. Verontreiniging wordt voorkomen door toepassing van de daarvoor beschikbare technieken overeenkomstig de milieuregelgeving (Nederlandse Richtlijn Bodembescherming e.d.).

Zoals blijkt uit paragraaf 9.4.2 is de geluidbelasting van de toekomstige bedrijfsactiviteiten op in de omgeving aanwezige woningen beperkt tot 45 dB(A) etmaalwaarde.

Er zal ten opzichte van de huidige situatie geen sprake zijn van een significante toename van verontreiniging van de lucht. Evenmin wordt geurhinder of lichthinder verwacht.

f) risico van ongevallen, met name gelet op de gebruikte stoffen of technologieën

De aard van de bedrijfsactiviteiten brengt geen risico mee op ongevallen die direct gevolgen kunnen hebben voor het milieu in de omgeving. Eventuele calamiteiten met gordelspanners en airbags zullen beperkt blijven tot de inrichting. Bij calamiteiten ten aanzien van bodembescherming zijn voldoende voorzieningen en procedures voorhanden om tijdig in te kunnen grijpen.

Met overige calamiteiten op het vlak van externe veiligheid behoeft uit de aard der activiteiten geen rekening te worden gehouden.

9.1.2. Plaats van het project

Bij de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de projecten van invloed kunnen zijn, moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

a) het bestaande grondgebruik

Zoals aangegeven is de locatie reeds voor een belangrijk deel in gebruik voor bedrijfsactiviteiten dat geldt ook voor diverse percelen in de directe omgeving.

b) de relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied

De projectlocatie en het omliggende gebied bevatten geen natuurlijke hulpbronnen. Het betreft reeds sinds jaar en dag in cultuur gebracht terrein. Er bestaan geen concrete plannen om ter plaatse natuurgebied te realiseren.

c) het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor de volgende typen gebieden:

i) wetlands

Er is geen sprake van een wetland in het gebied. Het plan leidt evenmin tot een aantasting van het bestaande waterbergende en/of -afvoerende vermogen van het systeem, zoals ook blijkt uit hoofdstuk 8.

ii) kustgebieden

Er is geen sprake van kustgebied. De zee bevindt zich op grote afstand.

iii) berg- en bosgebieden

Er is geen sprake van berg- of bosgebied.

iv) reservaten en natuurparken

Er is geen sprake van reservaten of natuurparken in de directe omgeving. Voor een nader overzicht op dit punt wordt verwezen naar hoofdstuk 7.

v) gebieden die in de wetgeving van de lidstaten zijn aangeduid of door die wetgeving worden beschermd; speciale beschermingszones, door de lidstaten aangewezen krachtens Richtlijn 2009/147/EG van het Europees Parlement en de Raad van 30 november 2009 inzake het behoud van de vogelstand (1) en Richtlijn 92/43/EEG van de Raad van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna (2).

Voor een overzicht op dit punt wordt eveneens verwezen naar hoofdstuk 7.

vi) gebieden waarin de bij wetgeving van de Unie vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden

Er is geen sprake van overschrijding van de milieukwaliteitsnormen in het gebied. Dit geldt ook voor de luchtkwaliteit, mede gelet op het NSL-2. Op dit vlak wordt verder verwezen naar hetgeen is beschreven onder 9.6.

vii) gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid

Het projectgebied kent geen bijzonder hoge bevolkingsdichtheid.

viii) landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang

Het veenweidelandschap is van historisch en cultureel belang. Echter ter plaatse is dit veenweidelandschap niet meer in oorspronkelijke vorm aanwezig. Het is in feite alleen nog zichtbaar in de verkavelingswijze. Onderhavige ontwikkeling vormt daarbij geen relevante verdergaande aantasting van de cultuurhistorische waarden van het gebied. De aanwezige karakteristieke woning wordt met onderhavig bestemmingsplan beschermd.

De mogelijk in de grond aanwezige archeologisch waardevolle resten zijn beschermd middels een daartoe strekkende dubbelbestemming.

9.1.3. Kenmerken van het potentiële effect

De potentiële aanzienlijke effecten van het project moeten in samenhang met de criteria van de punten 1 en 2 in beschouwing worden genomen en in het bijzonder betrekking hebben op:

a) het bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking);

Het mogelijke effect van het project zich tot merkbaarheid op de belendende percelen. Hoe dan ook is ook daar het milieueffect gering, zoals ook blijkt uit hetgeen overigens in dit hoofdstuk is opgenomen.

b) het grensoverschrijdende karakter van het effect;

De ontwikkeling zal geen gevolgen hebben voor de bevolking van België, het Verenigd Koninkrijk of Duitsland. Dit geldt ook voor de bevolking van verderaf gelegen nationale staten.

c) de orde van grootte en de complexiteit van het effect;

De ontwikkeling kan als weinig complex worden gekarakteriseerd, ook wat betreft het effect daarvan.

d) de waarschijnlijkheid van het effect;

Het is waarschijnlijk dat het effect van de ontwikkeling zich zal beperken tot enkele meters afstand van de perceelgrens en ook daar gering zal zijn.

Zoals ook al aangegeven onder 9.1.1 onder f hoeft geen rekening te worden gehouden met calamiteiten die verstrekende gevolgen voor de omgeving kunnen hebben.

e) de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect;

De ontwikkeling zal voor onbepaalde tijd worden bestemd, aangevraagd en vergund. De gebouwen zullen voortdurend aanwezig zijn en ongeacht het seizoen, worden gebruikt. Door verhuizing van het bedrijf, sloop van de gebouwen en verwijdering van infrastructuur is het effect van de ontwikkeling omkeerbaar.

9.1.4. Conclusie beoordeling Besluit milieueffectrapportage

Gelet op het voorgaande is er geen aanleiding om voor onderhavig project een m.e.r.-procedure te doorlopen, gelet op de schaal en omvang van het project, de te verwachten effecten op de omgeving en de aard van de omgeving.

In deze context dient verder te worden beoordeeld of de onderhavige ontwikkeling moet worden beschouwd als een zogenaamd 'plan of programma' als bedoeld in artikel 2, aanhef en onder a, van de Richtlijn 2001/42/EG van het Europees Parlement en de Raad van 27 juni 2001 (hierna ook: de SMB richtlijn). Immers artikel 7.2, lid 1, lid 2 en lid 5 van de Wet milieubeheer jo. artikel 3, lid 3, van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage (hierna ook: het Besluit m.e.r.) strekken mede ter uitvoering van het bepaalde in artikel 3, lid 2, aanhef en onder a, van de SMB-richtlijn. In kolom 3 van de onderdelen C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. zijn op plannen benoemd waarvoor in het Nederlandse recht voor de uitvoering van het bepaalde in artikel 3, lid 2, aanhef en onder a, van de SMB-richtlijn een milieueffectrapportageplicht kan gelden.

Gelet op de beperkte omvang van het project is deze beoordelingsplicht is voor onderhavige procedure niet aan de orde. De met onderhavige bestemmingsregeling door te voeren planologische wijziging kan worden beschouwd als kleine wijzigingen in de zin van artikel 2, lid 3 van de SMB-richtlijn welke verder geen relevant milieueffect heeft.

9.2. 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.

Van belang voor onderhavig bestemmingsplan zijn de nieuwe locatie van de loods aan de Lopikerweg Oost 64 en het herbestemmen naar wonen van het perceel Lopikerweg Oost 60/60a. Hierbij is geen sprake van functieverandering van het bestaande bedrijf aan de Lopikerweg Oost 64. Gelet op 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 evenwel alleen voor de aspecten geluid en geur. Dit gegeven is in de tot de planregels behorende staat van bedrijfsactiviteiten verwerkt.

Ter plaatse is reeds sprake van een autosloperij en een kraan- en transportbedrijf. De betreffende functie is aanwezig overeenkomstig de hiervoor geldende milieuregelgeving. Er is geen sprake van klachten. De activiteiten van het bedrijf kunnen worden ingedeeld in de volgende milieucategorieën, uitgaande van het omgevingstype gemengd gebied:

- | | |
|-------------------------------|-----|
| - Autosloperij (SBI 5157) | 3.1 |
| - Transportbedrijf (SBI 6024) | 3.1 |
| - Verhuurbedrijf (SBI 713) | 2 |

De maatgevende afstand bedraagt maximaal 50 meter voor geluid. Binnen deze afstand zijn woningen gelegen. Op dit punt heeft akoestisch onderzoek plaatsgevonden om te dienen als basis voor verder maatwerk. Hiervoor wordt verder verwezen naar 9.3.2 en bijlage 1.

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

9.3. Bodem

De beoogde ontwikkeling betreft niet de bouw van bedrijfsgebouwen waarin langer dan 2 uur verbleven zal worden. Er is namelijk sprake van bebouwing voor opslag van goederen. Gelet hierop wordt bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht.

Los hiervan zijn voor wat betreft onderhavige ontwikkeling geen aanwijzingen dat sprake zal zijn van zodanige verontreinigingen dat deze de haalbaarheid van het plan in de weg zouden kunnen staan.

9.4. Geluid

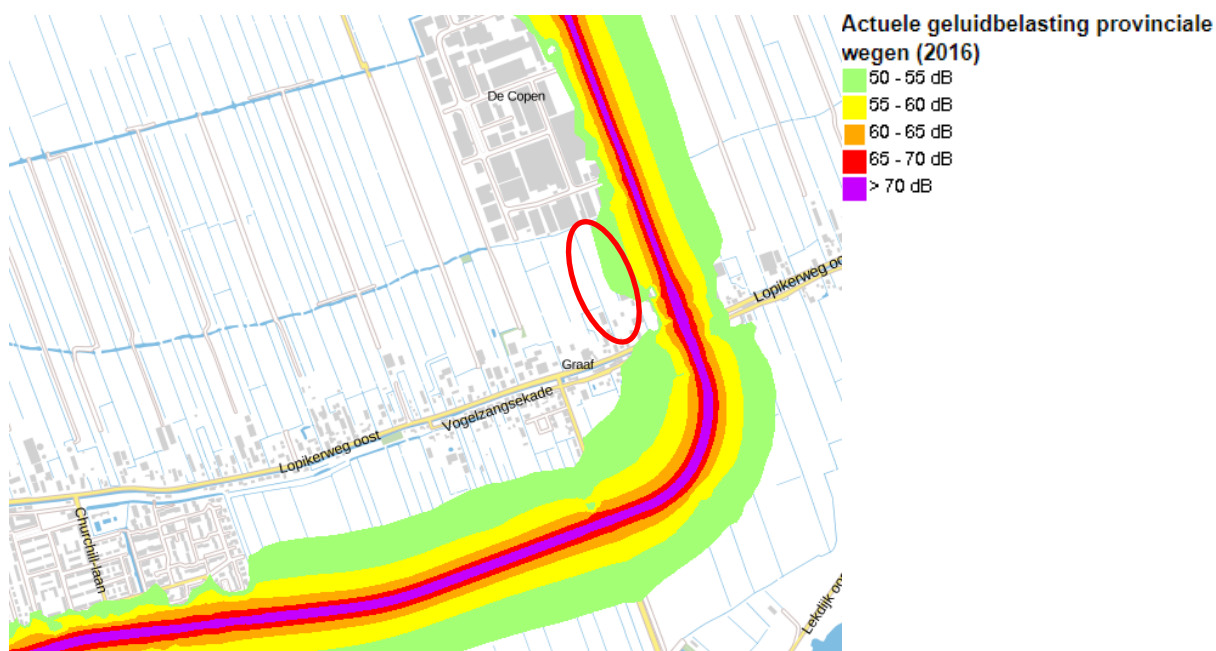
9.4.1. Wegverkeerslawaai

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met de geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai 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 wegverkeerslawaai. 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 60/60a

De locatie Lopikerweg Oost 60/60a ligt op circa 185 meter van de N210. Het perceel van deze locatie valt niet samen met de geluidbelastingcontour van de N210.

De bestemmingswijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning leidt voor het overige ook niet tot een andere beoordeling of normering van de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai. Voor wat betreft de bestemming van de Lopikerweg Oost 64 is geen sprake van toevoeging van bestemmingen die gevoelig zijn voor wegverkeerslawaai. Gelet hierop is onderhavig plan in overeenstemming met beleid en regelgeving op het vlak van wegverkeerslawaai.



Figuur 15: Geluidsbelasting N210 (Bron: Provincie Utrecht) (plangebied indicatief aangegeven met een rode cirkel)

9.4.2. 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 60/60a

Herbestemming van de bestaande woning voor burgerwoondoeleinden zal het perceel Lopikerweg Oost 60/60a niet langer tot relevante geluidbron maken. Wel is van belang dat er hierdoor wel een te beschermen geluidgevoelige bestemming wordt toegevoegd.

Locatie: Lopikerweg Oost 64

Ten aanzien van de Lopikerweg Oost 64 is relevant dat sprake zal zijn van uitbreiding van de bedrijvigheid, alsook verplaatsing van bedrijvigheid vanuit de huidige Romneyloods naar de nieuweloods.

Gelet op het voorgaande heeft akoestisch onderzoek plaatsgevonden. Uit dit onderzoek blijkt, dat in de nieuwe situatie sprake kan worden voldaan aan het Activiteitenbesluit milieubeheer voor het langtijdgemiddelde geluidniveau, met uitzondering van de normering voor het piekgeluid met 2 dB(A) op de woning Lopikerweg 63a⁴.

Naar aanleiding van opmerkingen van de gemeente heeft aanvullend akoestisch onderzoek plaatsgevonden om onder meer de geluidbelasting van Verweij's Trucking bv inclusief de toegangsweg op de naastliggende woning van derden (Lopikerweg oost 63a) in kaart te brengen. Hierop is de geluidbelasting opnieuw berekend op de zij- en achtergevel Lopikerweg oost 63a⁵.

Het betreft hier overigens een overschrijding welke ook in de bestaande situatie al optreedt.

Door het realiseren van een geluidscherm met een lengte van 25 meter en een hoogte van 5 meter kan ook op de gevels van de woning Lopikerweg 63a worden voldaan aan het Activiteitenbesluit milieubeheer, zij het dat de huidige bewoners geen prijs stellen op een dergelijk scherm. In overleg is gekozen voor de huidige regeling waarbij enkel aan de standaard geluidvoorschriften van het Activiteitenbesluit milieubeheer dient te worden voldaan indien de bewoners daar op enig moment alsnog om zouden verzoeken.

9.4.3. Conclusie

Gelet op het voorgaande doen zich op het aspect geluidhinder geen beperkingen voor.

9.5. Geurhinder

De uitbreiding aan de Lopikerweg Oost 64 kan worden beschouwd als niet geurgevoelig. De bestemmingswijziging van de bedrijfswoning Lopikerweg Oost 60/60a naar burgerwoning leidt niet tot een andere normering qua geur.

⁴ Nipa milieutechniek, *Akoestisch onderzoek industrielawaai Lopikerweg Oost 64 te Lopik*, kenmerk: N218506, d.d. 17 september 2021, bijlage 1

⁵ Nipa milieutechniek, *Aanvulling Akoestisch onderzoek Verweij's Trucking bv Lopikerweg Oost 64 te Lopik*, kenmerk: N218506.002, d.d. 6 december 2021, bijlage 4

In de relevante omgeving is evenmin 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 60/60a zal de herbestemming als burgerwoning geen gevolgen hebben voor de geurnormering.

9.6. 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.

9.7. Externe veiligheid

9.7.1. 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 (zogeneten 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 of industriële risicobron 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 plaatsgebondenrisico een oriënterende waarde.

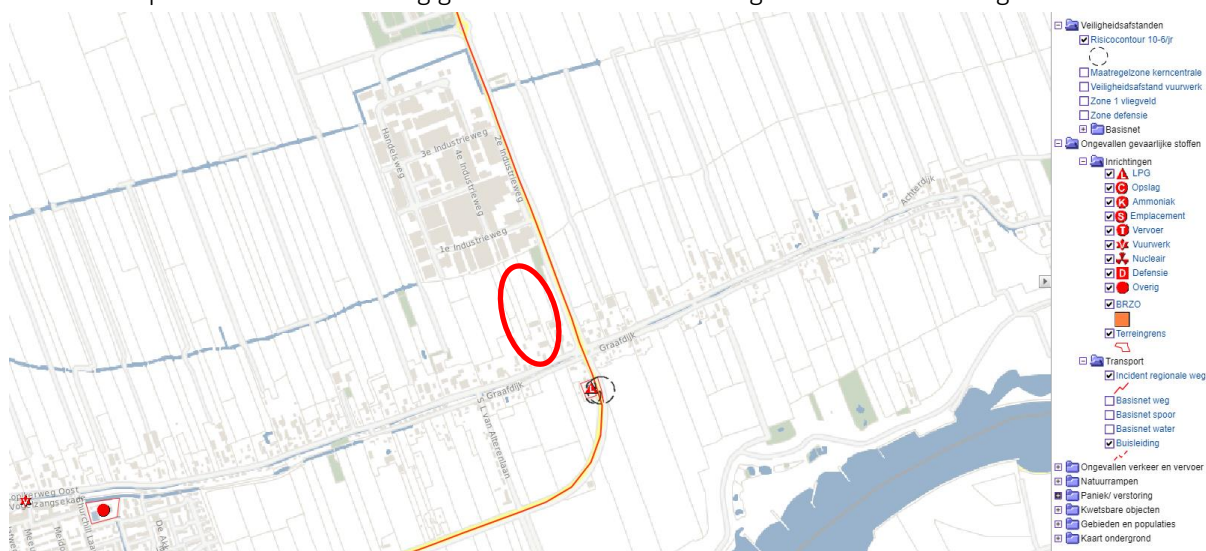
9.7.2. Risicobronnen, kabels en leidingen en transportroutes

Uit raadpleging van de risicokaart is gebleken dat zich in de nabijheid van de locatie Lopikerweg Oost 60/60a en 64 een risicobron (een LPG tankstation) bevindt. Beide locaties zijn 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 (het genoemde LPG tankstation) tot het plangebied bedraagt circa 150 meter. Dit is ruim buiten de relevante risicocontouren.

In de directe nabijheid en op de percelen Lopikerweg Oost 60/60a en 64 zelf is verder geen sprake van risicovolle leidingen. De afstand van het plangebied tot het meest dichtbijgelegen leiding tracé bedraagt circa 1.380 meter van de Lopikerweg Oost 64 en 1.640 meter van de Lopikerweg Oost 60/60a. Het leiding tracé bevindt zich ten noorden van het plangebied en wordt beheerd door Gasunie Transport Services B.V.

Los hiervan ligt er een gastransportleiding door het perceel zelf. Bij vormgeving van de nieuwbouwplannen wordt rekening gehouden met de aanwezigheid van deze leiding.



Figuur 16: uitsnede risicokaart (Bron: www.risicokaart.nl) (plangebied indicatief weergegeven met een rode cirkel)

9.8. Algehele conclusie milieu

Gelet op het voorgaande is de nieuwe functie goed inpasbaar voor wat betreft de relevante milieuaspecten.

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.

Op grond van artikel 6.12, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet voor een bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld indien er sprake is van een 'bouwplan'. Artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschrijft wat een 'bouwplan' is. Als alternatief hiervoor kan een exploitatieovereenkomst worden afgesloten en daar is in onderhavige situatie voor gekozen. Vanuit dit oogpunt gezien 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 zogenaamde planschadeovereenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer van het plan afgedekt.

10.3. Besluitvorming

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. Op dit vlak is overleg geweest met de het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden, de provincie Utrecht en de RUD. De opmerkingen van deze instanties zijn verwerkt in onderhavig bestemmingsplan.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van <...> tot <...>. Er zijn <...> zienswijzen ingediend.

11. Conclusie

Met het plan wordt de benodigde uitbreiding van het bestaande bedrijf aan de Lopikerweg Oost 64 vormgegeven op een grotendeels reeds voor bedrijvigheid bestemd naburig perceel. Er zal sprake zijn van een goede landschappelijke en milieutechnische inpassing. Het plan wordt economisch en maatschappelijk uitvoerbaar geacht. 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 – Akoestisch onderzoek industrielawaai

Bijlage 2 – Ecologische quick-scan

Bijlage 3 – Stikstofdepositierapport

Bijlage 4 – Aanvullend akoestisch onderzoek