



## BESTEMMINGSPLAN

NL.IMRO.0331.01NZweg211en233-BP01  
 “NOORDZIJDSEWEG 211, 233-233A EN ZUIDZIJDSEWEG 196”

GEMEENTE LOPIK

CSVb

WOERDEN

25 Februari 2014



## INHOUDSOPGAVE

|           |                                                    |    |
|-----------|----------------------------------------------------|----|
| <b>1.</b> | <b>INLEIDING</b>                                   |    |
| 1.1       | AANLEIDING PLAN                                    | 4  |
| 1.2       | LIGGING PLANGEBIED                                 | 4  |
| 1.3       | GELDEND BESTEMMINGSPLAN                            | 5  |
| 1.4       | UITLEG INHOUD PLAN                                 | 5  |
| <b>2.</b> | <b>BELEIDSKADER</b>                                |    |
| 2.1       | RIJK                                               | 6  |
| 2.2       | PROVINCIE                                          |    |
| 2.2.1     | PROVINCIALE STRUCTUURVISIE 2005-2015               | 7  |
| 2.2.2     | PROVINCIALE STRUCTUURVISIE EN RUIMTELIJKE ORDENING | 7  |
| 2.3       | GEMEENTELIJK BELEID TEN AANZIEN VAN PROJECT        |    |
| 2.3.1     | LANDSCHAPSPLAN GROENE DRIEHOEK                     | 10 |
| 2.3.2     | TOEKOMSTVISIE                                      | 12 |
| <b>3.</b> | <b>PLANBESCHRIJVING</b>                            |    |
| 3.1       | ONTSTAANSGESCHIEDENIS                              | 13 |
| 3.2       | KENMERKEN OMGEVING                                 | 13 |
| 3.3       | TE ONTWIKKELEN SITUATIE                            | 14 |
| 3.3.1     | HERINDELING NOORDZIJDSEWEG 233/233A                | 15 |
| 3.3.2     | HERINDELING PERCEEL ZUIDZIJDSEWEG 196              | 18 |
| 3.3.3     | HERBESTEMMING NOORDZIJDSEWEG 211/213               | 20 |
| 3.4       | VERKEERSSITUATIE                                   | 21 |
| <b>4.</b> | <b>OMGEVINGSASPECTEN</b>                           |    |
| 4.1       | MILIEUEFFECTRAPPORTAGE                             | 22 |
| 4.2       | WET MILIEUBEHEER                                   | 22 |
| 4.3       | GELUID                                             | 24 |
| 4.4       | BODEM                                              | 25 |
| 4.5       | LUCHTKWALITEIT                                     | 26 |
| 4.6       | EXTERNE VEILIGHEID                                 | 27 |
| 4.7       | WATER                                              | 28 |
| 4.8       | ARCHEOLOGIE                                        | 30 |
| 4.9       | ECOLOGIE                                           | 32 |
| <b>5.</b> | <b>JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING</b>                 |    |
| 5.1       | ALGEMEEN                                           | 35 |
| 5.1.1     | INLEIDENDE REGELS                                  | 35 |
| 5.1.2     | BESTEMMINGSREGELS                                  | 35 |
| 5.1.3     | ALGEMENE REGELS                                    | 36 |
| 5.1.4     | OVERGANGSREGELS                                    | 37 |
| 5.2       | HANDHAVING                                         | 37 |
| <b>6.</b> | <b>UITVOERBAARHEID EN OVERLEG</b>                  |    |
| 6.1       | ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID                        | 39 |
| 6.2       | MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID                   | 39 |
| 6.3       | VOOROVERLEG                                        | 39 |

## **BIJLAGEN**

- Bijlage 1:** Notitie van uitgangspunten en randvoorwaarden.
- Bijlage 2:** Notitie betreffende de cultuurhistorische waarde van de boerderij aan de Noordzijdseweg 211 in Polsbroek.
- Bijlage 3:** Akoestisch onderzoek Zuidzijdseweg 196.
- Bijlage 4:** Historisch bodemonderzoek Zuidzijdseweg 196.
- Bijlage 5:** Bodemonderzoeken Noordzijdseweg 233 en 233a.
- Bijlage 6:** Nota van beantwoording inspraak- en vooroverlegreacties.
- Bijlage 7:** Vaststellingsbesluit.

## 1. INLEIDING

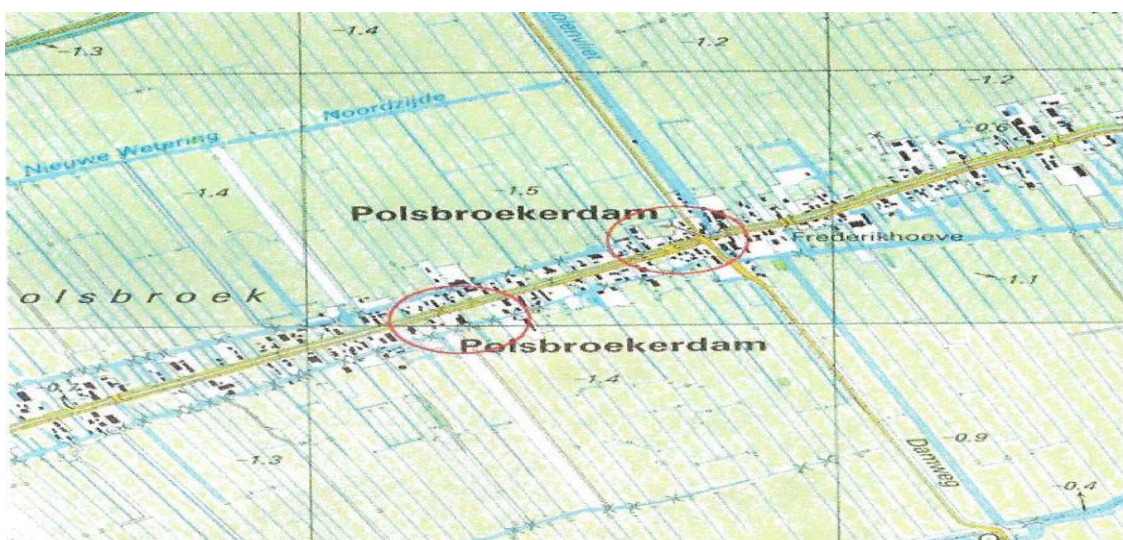
### 1.1 Aanleiding plan

De familie Oskam is woonachtig op het perceel Noordzijdseweg 235 in Polsbroek. Zij zijn eveneens eigenaar van de bakkerij en de naastgelegen percelen aan de Noordzijdseweg tussen de nummers 231 en 235. De familie Oskam is voornemens om de bedrijfsactiviteiten aan de Noordzijdseweg 233 te beëindigen en de bakkerij te slopen. Naast de bakkerij worden de woningen aan de Zuidzijdseweg 233 en 233a met de achtergelegen schuur gesloopt; het betreft de volledige bebouwing tussen de Noordzijdseweg 231 en 235. Eén woning wordt teruggebouwd op de planlocatie.

De familie van der Vlist is woonachtig in de woonboerderij aan de Noordzijdseweg 211 in Polsbroek. Op dit perceel is vanouds een agrarisch bedrijf; in 1989 is het perceel Zuidzijdseweg 196 bij het bedrijf betrokken. Op dit perceel is de huidige ligboxenstal gevestigd met een kleine schuur hiervoor. Om een duurzaam en op de toekomst gericht veehouderijbedrijf te ontwikkelen, is in 2009 een traject gestart om bij het agrarisch bedrijf aan de Zuidzijdseweg 196 een bedrijfswoning te kunnen plaatsen. Vanwege de ligging van zowel de Noordzijdse-als de Zuidzijdseweg tussen de woonboerderij en het bedrijf waarbij sprake is van toenemend verkeer is het uit oogpunt van efficiëntie en veiligheid voor de jonge kinderen een voorwaarde om bij het bedrijf te wonen. Het vrijkomende woningcontingent op het perceel aan de Noordzijdseweg 233 en 233a wordt hiervoor ingezet. Het vrijkomende bedrijfscomplex aan de Noordzijdseweg 211 wordt omgezet naar “Wonen”.

### 1.2 Ligging plangebied

De percelen Zuidzijdseweg 196, Noordzijdseweg 211 en Noordzijdseweg 233-233a zijn gelegen aan de oostelijke zijde van de kern Polsbroek in de gemeente Lopik. In onderstaande plattegrond zijn de betreffende drie plangebieden rood omcirkeld:

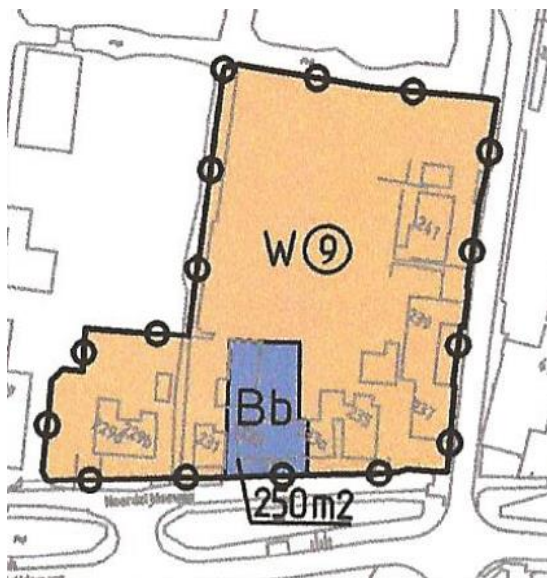




### 1.3 Geldend bestemmingsplan

Op 12 juni 2007 is het bestemmingsplan "Landelijk Gebied" door de gemeenteraad van Lopik vastgesteld. Dit bestemmingsplan is op 12 februari 2008 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Utrecht. Vervolgens is op 28 juni 2010 de "2<sup>de</sup> herziening Landelijk gebied" door de gemeenteraad vastgesteld.

In het bestemmingsplan is het perceel Noordzijdseweg 233/233a bestemd voor "Wonen" en "Bedrijfsdoeleinden". De subbestemming betreft de vestiging van een bakkerij (Bb).



Het perceel Zuidzijdseweg 196 heeft de beschikking over een agrarisch bouwperceel waar binnen de bedrijfsgebouwen gebouwd kunnen worden ten dienste van de uitoefening van het agrarische bedrijf. Dit perceel heeft de bestemming Agrarisch met de subbestemming grondgebonden veehouderij en is gekoppeld aan de woonboerderij gelegen aan de Noordzijdseweg 211. Op het perceel Zuidzijdseweg 196 is geen woning toegestaan (aangegeven door de aanduiding zw). Tezamen met de woning aan de Noordzijdseweg 211 is er sprake van één agrarische inrichting. De wijziging van het bestemmingsplan heeft hierbij betrekking op:

- wijziging bestemming Noordzijdseweg 211 van Agrarisch naar wonen waarbij de woonboerderij als Karakteristiek wordt aangeduid.
- Wijziging bestemmingsplan Zuidzijdseweg 196 naar mogelijkheid met bedrijfswoning.

### 1.4 Uitleg inhoud plan

Hoofdstuk 2 gaat in op de beleidskaders van rijk, provincie en gemeente ten aanzien van de ruimtelijke wijzigingen die het plan heeft voor het betreffende gebied. Kort wordt ingegaan op het betreffende ruimtelijke beleid en hoe dit past in het betreffende plan. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan hoe het betreffende plangebied zal wijzigen ten opzichte van de huidige situatie. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de diverse milieuaspecten voor zover deze van belang zijn voor de wijzigingen. Hoofdstuk 5 handelt over de wijze waarop het plan vorm heeft gekregen in vergelijking met de bepalingen uit het geldende bestemmingsplan en streekplan. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 kort ingegaan op de uitvoerbaarheid van het ingediende plan.

## 2. Beleidskader

### 2.1 Rijk

In maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld waarbij het Rijk de plannen aangeeft ten aanzien van ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. Provincies en gemeentes krijgen meer bevoegdheden bij ruimtelijke ordening. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid. De SVIR vervangt verschillende nota's, zoals:

- de Nota Ruimte;
- de Structuurvisie Randstad 2040;
- de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

Verder vervallen met de SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken uit de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- De concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken.
- De bereikbaarheid verbeteren;
- Zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren.

De gemeente Lopik is gelegen in het nationale landschap Het Groene Hart. Het beleid in Het Groene Hart is gericht op enerzijds het behoud en ontwikkelen van bedrijven en plannen om de concurrentiepositie te versterken en anderzijds gericht op een fijn en leefbaar klimaat voor haar bewoners en voor de passant. Het betreffende plangebied is gelegen in het Belvédèregebied "Lopikerwaard en Krimpenerwaard" vanwege het aanwezige landschapstype met de volgende kenmerken:

- het veenweidelandschap met de aanwezige openheid en weidsheid;
- de tweezijdige lintbebouwing naast de aanwezige weteningen;
- het verkavelingspatroon van het veenweidegebied met lange, smalle percelen.

#### Plan

Vanwege de beëindiging van de bedrijfsbestemming en de sloop van de huidige niet karakteristieke woonbebouwing tussen de Noordzijdseweg 231 en 235 wordt een impuls gegeven aan het herstel van de openheid van het landschap en het oorspronkelijke verkavelingspatroon.

De bouw van een bedrijfswoning maakt het op het perceel Zuidzijdseweg 196 maakt het mogelijk om hier een duurzaam en volwaardig agrarisch bedrijf te ontwikkelen. Door de nieuwe terreinindeling waarbij de bedrijfswoning en de bedrijfsgebouwen in het karakteristieke omliggende landschap en de aangrenzende percelen worden geplaatst, ontstaat een typerend boeren erf wat past in het betreffende landschap.

De karakteristieke woonboerderij aan de Noordzijdseweg 211 blijft behouden en als kenmerkend object een schakel vormen in de reeks historische boerderijen die hier zijn gevestigd. Het belang van het behoud van deze boerderij wordt uitdrukkelijk benadrukt in de "Notitie van uitgangspunten en randvoorwaarden" (Bijlage 1) en in de Notitie cultuurhistorische waarde boerderij Noordzijdseweg 211 (zie Bijlage 2).

## 2.2 Provincie

### 2.2.1 Provinciale structuurvisie 2005-2015

In het huidige streekplan van de provincie Utrecht (vastgesteld op 13 december 2004) zijn de begrippen kwaliteit, uitvoering en samenwerking bepalende begrippen. In de Beleidslijn van 23 juni 2008 is door de provincie het streekplan milieuneutraal omgezet.

Met het vastgestelde ruimtelijk beleid tracht de provincie de kwaliteit van haar leefomgeving waar mogelijk te behouden of te verbeteren. Hierbij is wel de versterking van de kwaliteit van de Randstad voor de provincie Utrecht een uitgangspunt. De provincie heeft zich voorgenomen om zich actiever te gaan bemoeien met de uitvoering van de structuurvisie. Binnen haar eigen doelstellingen wil de provincie deze verwezenlijken door samen te werken met andere, lokale besturen, marktpartijen en maatschappelijke organisaties.

Binnen de provincie Utrecht is een variatie in woon-en werkgebieden aanwezig en een grote diversiteit in aanwezige landschappen. Daarbij heeft de provincie een centrale ligging ten opzichte van andere gebieden in Nederland. Deze kernkwaliteiten wenst de provincie te behouden waarbij de volgende beleidslijnen zijn vastgesteld:

- in alle aanwezige gebieden wordt zorgvuldig met de aanwezige ruimte omgegaan;
- de ligging van water vormt een ordenend principe en dient als uitgangspunt;
- bij nieuwe verstedelijking is de beschikking van bestaande infrastructuur en de capaciteit van deze infrastructuur bepalend;
- bij verstedelijking wordt kritisch gelet dat er een divers aanbod is met betrekking tot wonen, werken en voorzieningen;
- bij wijzigingen in het landelijk gebied is behoud en verbetering van het landschap en de aanwezige natuur een belangrijk uitgangspunt.

### 2.2.2 Provinciale ruimtelijke structuurvisie en ruimtelijke ordening

Momenteel is het vigerende provinciale beleid nog het streekplan Utrecht 2005 – 2015. De provincie Utrecht heeft echter de nieuwe Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) en Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) in voorbereiding. De planning is om begin 2013 de PRS en de PRV vast te stellen. Om hier alvast op in te spelen zijn de PRS en de PRV zo volledig mogelijk verwerkt in de voorliggende ruimtelijke onderbouwing en is het oude streekplan buiten beschouwing gelaten.

In het provinciaal ruimtelijk beleid zoals vastgelegd in de Provinciale structuurvisie wordt een keuze gemaakt voor het inzetten op binnenstedelijke ontwikkeling en versterken van de kwaliteit van het landelijk gebied. Vanuit deze hoofdlijnen zijn de drie volgende uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling opgesteld:

1. een duurzame leefomgeving;
2. vitale dorpen en steden;
3. landelijk gebied met kwaliteit.

In de PRV en in de PRS is vastgelegd dat er in principe geen verstedelijking buiten de rode contouren mag plaatsvinden. Alleen onder bepaalde voorwaarden kunnen bebouwingscontouren (rode contour) worden aangepast. De plangebieden liggen buiten de rode contouren van het PRV en de PRS. De gehele gemeente Lopik, en daarmee ook Polsbroek is gelegen in het nationale Landschap het Groene Hart.

De kernkwaliteiten hebben in de verschillende deelgebieden van het Groene Hart verschillende accenten. Omdat het plangebied gelegen is buiten een kern en dus een landelijke ligging heeft, dient rekening te worden gehouden met de kernkwaliteiten van het Groene Hart. Met betrekking tot de laatste beleidsopgave wordt de landbouw als belangrijke drager van het agrarische cultuurlandschap aangemerkt. Deze opgave voor de landbouw vergt een economisch duurzame landbouw.

De ontwikkeling van de kwaliteit van het landelijke gebied is zeer gewenst vanwege haar bijdrage aan de aantrekkelijkheid van de provincie. Voor de ontwikkeling van een vitale economische landbouw wordt ruimte geboden, ook vanwege de rol die de landbouw heeft bij het in stand houden van een aantrekkelijk agrarisch cultuurlandschap. De juiste productieomstandigheden en innovatiekracht geven de landbouw het noodzakelijke blijvend economisch perspectief. Daarnaast wordt ruimte geboden aan de landbouw om zich te verbreden waaronder de productie van duurzame energie of het leveren van streekproducten.

Met betrekking tot het voorgaande heeft de provincie Utrecht haar beleid voor wat betreft de gewenste landschappelijke ontwikkeling opgenomen in de Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen. Hierin wordt naast de huidige landschapskwaliteiten aangegeven hoe ruimtelijke ontwikkelingen kunnen worden begeleid en welke kwalitatieve randvoorwaarden het landschap aan deze ontwikkelingen meegeeft. De Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen bestaat uit een koepelkatern en zes gebiedskaternen. De gebiedskatern Groene Hart is voor het gebied in Polsbroek van belang:

*"Het Utrechtse deel van het Groene Hart heeft een zeer divers landschap met tegenstellingen. Rust en weidse open weidegebieden zijn de essentie, maar er zijn ook dynamische zones met economische dragers en transportassen. Vroeger waren dat vooral de rivieren en hun oevers, tegenwoordig zijn dat wegen, spoorlijnen en kanalen. Naast de openheid heeft de aanleg van buitenplaatsen geleid tot landschappen met monumentale bebouwing en oude parkbossen, die juist intiem en besloten zijn. In het Groene Hart vinden we verder naast groen ook boerderijlinten, dorpen en grotere steden als Woerden en Mijdrecht. Nationaal Landschap het Groene Hart vervult een belangrijke functie als recreatiegebied voor de steden die er omheen liggen en ontleent daar mede haar bestaansrecht aan. Deze recreatieve functie zorgt voor reuring.*



### Kernkwaliteiten Groene Hart:

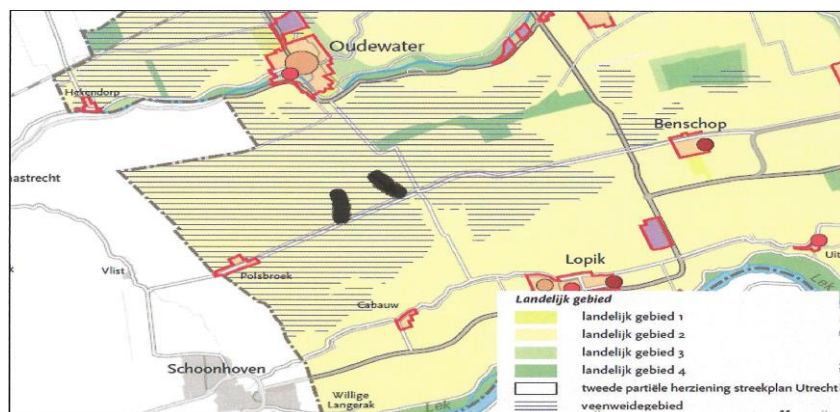
- *openheid*
- *(veen)weidekarakter, inclusief strokenverkaveling, lintbebouwing etc.*
- *landschappelijke diversiteit*
- *rust en stilte*

### Ambities:

Centraal staat het versterken van de diversiteit op het schaalniveau van de verschillende typen landschap. Daarbij worden de kernkwaliteiten gerespecteerd en benut om de contrasten tussen de verschillende typen landschap te behouden en versterken. De focus ligt op het behouden, benutten en versterken van de contrasten tussen:

- *Openheid en intimiteit*
- *Rust en reuring*
- *Oude en nieuwe overgangen"*

Hiervoor is aangegeven welk belang de provincie Utrecht hecht aan de waarde van het landschap. Dit beleid is in de "Notitie van uitgangspunten en randvoorwaarden" van de ervenconsulent van de commissie Welstand en Monumenten vertaald in een advies waarbij het gebiedskatern Groene Hart van de Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen het kwaliteitskader is voor nieuwe ontwikkelingen. De betreffende percelen ligt buiten de zogenaamde rode contour van de provincie. Het betreffende gebied heeft de aanduiding veenweidegebied gekregen:



Onder bepaalde voorwaarden is nieuwbouw buiten de betreffende rode contour mogelijk. Hierover is het volgende opgenomen in de provinciale structuurvisie:

*"Voor kleine bebouwingsenclaves buiten de rode contour geldt in beginsel het beleid voor het omringende landelijk gebied. Verdichting op zeer beperkte schaal kan hier worden toegestaan, mits bestaande kwaliteiten zich daar niet tegen verzetten en een goede ruimtelijke inpassing mogelijk is. Beleid voor lintbebouwing buiten de rode contour wordt primair afgestemd op de belangen van het omringende landelijk gebied. Behoud van de huidige kwaliteiten, van zowel het landelijk gebied als van het lint, staat daarbij voorop. Nieuwe bouwpercelen of nieuwe stedelijke functies zijn hier dan ook in beginsel ongewenst. Incidenteel kan hiervan worden afgeweken, als is gebleken dat op deze wijze per saldo kwaliteitsverbetering bereikt kan worden en bestaande omringende functies niet onevenredig*

worden gehinderd of beperkt. Ieder verzoek hiertoe zal apart worden bekeken en afgewogen. Bij deze afweging spelen de volgende aspecten een rol:

- *Bebouwing mag niet plaatsvinden buiten de begrenzing van de bestaande bebouwingsconcentratie.*
- *Kwaliteitsverbetering houdt in: koppeling nieuwbouw aan sanering of ingrijpende transformatie.*
- *Grootte en verschijningsvorm van de nieuwbouw moet passen binnen de omgeving.*
- *Aanwezige cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig aangetast worden.*
- *Inhoud moet aansluiten bij de omliggende bebouwing."*

Bij de planontwikkeling met betrekking tot de Noordzijdseweg 233 en 233a wordt de nadruk gelegd op de sloop van de niet karakteristieke bebouwing tussen de Noordzijdseweg 231 en 235 en de sanering van een niet agrarische bedrijfsfunctie. De notitie van de ervenconsulent en de overleggen met hem hebben ertoe geleid dat het plan voorziet in de doelstellingen van de provincie zoals beschreven in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) en Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) en in de Kwaliteitsgids. Er ontstaat in het nieuwe plan een combinatie van een herkenbare, relatief forse bouwmassa (de nieuwe woning) waarbij de terreinindeling en de plaatsing van het bijgebouwaansluit bij de in de omgeving gebruikelijke indeling van de voor de streek zo typerende indeling van agrarische percelen. Er ontstaat een doorzicht naar het achtergelegen land waarbij de oorspronkelijke karakteristiek van het landschap wordt hersteld. Er vindt in deze situatie een koppeling plaats tussen nieuwbouw, sanering waarbij eveneens een verbetering plaatsvindt van de erftransformatie.

De totstandkoming van een bedrijfswoning aan de Zuidzijdseweg 196 waarbij de woning en de terreinindeling in overeenstemming zijn met de aangegeven notitie Erftransformatie en waarbij nauw overleg is met de ervenconsulent om dit tot uitvoer te brengen, leidt ertoe dat hier een duurzaam grondgebonden agrarisch bedrijf kan worden ontwikkeld zodat dit bedrijf mede een drager vormt van de kernkwaliteiten van het Groene Hart. De woonboerderij aan de Noordzijdseweg 211 vormt conform de notitie een onmisbaar object (zie bijlage 2: notitie Cultuurhistorische waarde boerderij Noordzijdseweg 211).

Per saldo neemt in het landelijk gebied het aantal woningen niet toe: tussen de Noordzijdseweg 231 en 235 worden 2 niet karakteristieke woningen en een bedrijfspand (de bakkerij) gesloopt, waarbij 2 voor het gebied karakteristieke woningen aan de Noordzijdseweg 233 en aan de Zuidzijdseweg 196 worden gebouwd.

## **2.3 Gemeentelijk beleid ten aanzien het project**

### **2.3.1 Landschapsontwikkelingsplan Groene Driehoek**

Dit plan heeft betrekking op het buitengebied van de drie gemeenten Montfoort, Lopik en Oudewater en betreft een gedeelte van het Nederlandse veenweidelandschap. Het gebied behoort tot het Nationale landschap Het Groene Hart en wordt aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol. Typerend zijn de open polders en de lintbebouwingen langs de weteringen en de waterlopen. Het Groene Hart wordt zowel nationaal als internationaal belangrijk geacht voor het in stand houden van de weidevogelpopulatie waaronder de grutto, kempfaan en tureluur. Eén van de basisprincipes bij gewenste ruimtelijke wijzigingen is behoud en versterking van de openheid in de polders.

Met betrekking tot de gemeenten die deel uitmaken van de groene driehoek vormen de volgende uitgangspunten voorop:

- Behoud en ontwikkeling van de voor dit gebied zo kenmerkende identiteit.
- Diversiteit van het landschap.
- Ontwikkelingsmogelijkheden voor met name de grondgebonden landbouw.

Vanwege de ontwikkelingen in de markt (zowel qua afzet als de arbeidsmarkt) ontstaat sterke behoefte aan de inpassing van ook niet agrarische ontwikkelingen en vervangende woningbouw. Bij ruimtelijke wijzigingen mogen bestaande kernkwaliteiten van het landschap niet worden aangetast. In het plan wordt dan ook aandacht besteed aan onderwerpen als landschappelijke en cultuurhistorische elementen, functiewijzigingen van agrarische bedrijven en agrarisch natuurbeheer.

### **Linten**

In het algemeen zijn de linten eerst langs natuurlijke veenstroompjes, later langs gegraven wateringen ontstaan. De ontginning heeft geleid tot een slagenlandschap met copeverkaveling en bebouwing dicht op de weg, meestal kavelrichting volgend, met doorzichten naar het achterland. Hier en daar zijn nieuwe wegen met ruilverkavelingsboerderijen, op grote afstand tot elkaar en vaak met zware erfbeplanting. Bij een veenontginning is sprake van een lint in veengebied, vaak met een a-symmetrische opbouw, waarbij aan één zijde van een kronkelende watergang een weg ligt, die aan twee zijden bebouwd is. Bij een polderlint in een kleigebied is in het algemeen sprake van een centrale watergang met symmetrisch aan twee zijden boerderijen:

- a) aan weerszijden een weg met daaraan eenzijdige bebouwing,
- b) aan één zijde een weg, aan weerszijden bebouwd met bruggen,
- c) aan weerszijden een weg, met aan één zijde een enkel bebouwingslint en aan de andere zijde een dubbel bebouwingslint (doordat aan de wateringszijde eerst hennepveldjes hebben gelegen, bv Lopik).

De karakteristiek van het lint beperkt de dynamiek: er zijn beperkte bebouwingsmogelijkheden, vaak alleen middels sloop en nieuwbouw. De doorzichten naar het achterland, de oriëntatie van de bebouwing op het water of de verkavelingsrichting, de één- of tweezijdige bebouwing, en zware erfbeplanting bij de nieuwe polderlinten zijn bepalend voor de waardering. Er kan welstand worden toegepast op de situering van de woningen ten opzichte van het veenontginnings- of polderlint, de oriëntatie van de woning op het water of de kavelrichting, en openheid en doorzichten vanuit de linten naar het open landschap.

### **Bebouwingslint**

Het bebouwingslint van Polsbroek en Benschop is minder dicht bebouwd als dat langs de Lopikerwetering en kent veel minder burgerwoningen. Het lint is breder van opzet, de erven zijn minder 'vertuind' en de bebouwing meer in verhouding tot elkaar. De oude boerderijen staan dicht op de weg met tussendoor vergezichten. Veel bedrijfsgebouwen zijn authentiek, zoals de vierkante hooimijten met drie palen die in het gebied voorkomen. De erfbeplanting loopt tot de wateringen aan de noord- en zuidzijde door, en aan de sloten tussen de erven

staan knotbomen. Aan de weg liggen bushaltes en moeten fietssuggestiestroken de verkeersveiligheid vergroten. In Polsbroek ligt een fraaie kruising van waterlopen en recreatie routes. Over de wetering liggen bruggen voor autoverkeer en bruggen die enkel voor voetgangers geschikt zijn.

#### Planrelatie

Met betrekking tot de Noordzijdseweg 233 en 233a wordt de verkavelingsstructuur zoals deze in het verleden aanwezig was, weer hersteld. De bedrijfsfunctie zal op deze plaats verdwijnen waarbij de bedrijfsgebouwen worden verwijderd. Vanwege de ligging van deze bebouwing tegen de kruising met de Damweg aan zal het doorzicht naar het achtergelegen gebied weer worden hersteld. Het wat rommelige beeld wat is ontstaan door de aanwezige bebouwing wordt opnieuw ingericht en zal passen in het hier aanwezige landschap.

De bestaande woonboerderij aan de Noordzijdseweg 211 wordt in het bestemmingsplan afgesplitst van het bedrijfsgedeelte aan de Zuidzijdseweg 196 en zal in de toekomst geen onderdeel meer uitmaken van de agrarische inrichting. Om deze reden wordt de bestemming gewijzigd naar Wonen. Deze bestaande woonboerderij is karakteristiek te noemen. De woonboerderij is in cultuurhistorisch opzicht waardevol en draagt bij aan de historische stedenbouwkundige opzet van de bebouwing langs de Polsbroeker Wetering. Met de gemeente en de ervenconsulent is overeengekomen, mede omdat het betreffende pand is opgenomen in de uitgevoerde Monumenten Inventarisatie Project (kortweg MIP).

### **2.3.2 Toekomstvisie**

De gemeente Lopik heeft naast de status van Nationaal Landschap Groene Hart een predicaat als landbouwkerngebied waarbij met name de grondgebonden veehouderij een rol speelt. De gemeente wil een duidelijke visie voor ogen hebben om ook naar 2030 toe Lopik aantrekkelijk te houden voor de eigen bewoners, de ondernemers en de recreant. Door o.a. herontwikkeling van percelen (verdwijnen niet meer in gebruik zijnde bedrijfsgebouwen) kan het cultureel erfgoed in stand blijven en waar mogelijk weer in ere worden hersteld. Ook worden in de visie bedreigingen gezien: door de menging van verkeer (landbouw, transport, fietsers) kunnen er onveilige situaties ontstaan.

Ook in de toekomstvisie komt helder naar voren dat de agrarische bedrijven een bepalende rol spelen in het behoud van landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten.

#### Planrelatie

Vanwege de mogelijkheid die nu wordt geboden om aan de Zuidzijdseweg 196 een bedrijfswoning te ontwikkelen, ontstaat een grondgebonden agrarisch bedrijf waarbij de ondernemer zich inzet voor het behoud van de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied. De ontwikkeling die nu mogelijk wordt gemaakt, levert hiermee een bijdrage aan een efficiënte en toekomstbestendige bedrijfsvoering van een veehouderijbedrijf. Vanwege de bouw van grotere, beeldbepalende woningen aan de Noordzijdseweg 233 en aan de Zuidzijdseweg 196 waarbij aan de Noordzijdseweg 233 een groter bijgebouw wordt geplaatst en de instandhouding van de woonboerderij aan de Noordzijdseweg 211, worden de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het plangebied hersteld.

## 3 Planbeschrijving

### 3.1 Ontstaansgeschiedenis

De huidige gemeente Lopik is ontstaan uit diverse gemeentelijke herindelingen. Het betreft de voormalige gemeenten Cabauw (1857), Noord-Polsbroek (1857), Zuid-Polsbroek (1857), Zevender (1857), Jaarsveld (1943), Willige Langerak (1943), Benschop (1989) en Polsbroek (1989). Met een oppervlakte van 7940 ha is Lopik een van de grootste gemeenten in Utrecht.

De ontstaansgeschiedenis van Lopik is nauw verbonden met de grote zogenaamde cope-ontginningen in de Lopikerwaard. Lopik kreeg in het begin van de 13e eeuw zijn eerste stenen kerk. Direct bij deze kerk stonden enkele woningen en een rosmolen, maar voor het overige kende Lopik de voor deze streek zo **typerende lintbebouwing**.

Zevenhoven en Lopikerkapel werden in het begin van de 19e eeuw bij de gemeente Lopik gevoegd. In de loop der tijd breidde het dorp Lopik wat uit, vooral bij de Cabauwsekade, Wielsekade en Vogelzangsekade. Waar de bebouwing ten zuiden van de laatste twee kades plaatsvond, kwamen de huizen op grondgebied te staan van de toen nog zelfstandige gemeente Jaarsveld. Langs de provinciale weg, de Reinaldaweg, die omstreeks 1955 werd aangelegd kwam een industrieterrein. Voorts kwamen er een militaire depots. Afgezien van alle ontwikkelingen bleef het **agrarische karakter** van Lopik in belangrijke mate behouden.

#### Polsbroek

Het landelijk gebied onder Polsbroek is naar twee kanten ontgonnen vanuit de Polsbroekerwetering: Noord-Polsbroek en Zuid-Polsbroek. Beiden kwamen pas in 1857 onder een gemeentelijk bestuur. Polsbroek bleef een kleine en sterk agrarische gemeente. Bij de gemeentelijke herindeling van 1989 werd Polsbroek onderdeel van de gemeente Lopik.

### 3.2 Kenmerken omgeving

In verband met de overname van het bouwrecht heeft de revenconsulent Welstand en Monumenten Midden Nederland, een Notitie van Uitgangspunten en Randvoorwaarden opgesteld in verband met de erftransformatie aan de Noordzijdseweg 233/233a, de Noordzijdseweg 211 en de Zuidzijdseweg 196. In deze notitie is het ruimtelijk beleid verankerd. Het plangebied ligt in het veenweidegebied en kenmerkt zich door de kenmerkende lintbebouwing langs en aan de Weteringen. Agrarische bedrijven en niet agrarische bebouwing liggen naast elkaar.

Het ruimtelijk beleid is met name gericht op de kenmerkende kwaliteiten van het gebied:

- De lintbebouwing kenmerkt zich mede door de aanwezigheid van grotere, markante bebouwing. Dit komt terug in het advies van de ervenconsulent: de beide hoofdmassa's dienen in de herindeling van de percelen aan de Noordzijdseweg 233 en aan de Zuidzijdseweg 196 een voorname plaats in te nemen. In het kader hiervan is een relatief forse massa (750 m<sup>3</sup>) goed denkbaar.
- Aan de Zuidzijdseweg 196 wordt een grondgebonden agrarisch bedrijf gecontinueerd met dien verstande dat hier een duurzaam bedrijf mogelijk wordt gemaakt. De



kenmerkende woonboerderij aan de Noordzijdseweg 211 blijft in de huidige staat behouden met dien verstande dat hieraan de bestemming Wonen wordt toegekend.

- Bij de indeling van de percelen aan de Zuidzijdseweg 196 en aan de Noordzijdseweg 233/233a is in belangrijke mate rekening gehouden met het advies van de ervenconsulent om doorzichten naar het achtergelegen landschap te behouden (Zuidzijdseweg 196) of terug te laten keren (Noordzijdseweg 233/233a).



*Huidige bebouwing Zuidzijdseweg 233*



*Huidige bebouwing Noordzijdseweg 196*

### **3.3 Te ontwikkelen situatie**

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op 3 percelen:

- Herindeling Noordzijdseweg 233/233a: sloop huidige bebouwing (twee woningen en de bakkerij) en herbouw van één woning.
- Herindeling Zuidzijdseweg 196: herindeling terrein en bouw van een agrarische bedrijfswoning.
- Wijziging bestemming van de woonboerderij Noordzijdseweg 211 naar “Wonen” met de aanduiding “Karakteristiek”.

Bij het advies van de ervenconsulent en tijdens het gevoerde overleg is aangegeven dat de nadruk en hiermee de meerwaarde bij de herindeling van de percelen met name ook moet liggen op de verbetering van de landschappelijke inpassing. Daarnaast moet nauwkeurig aandacht worden geschonken aan de verbetering van de cultuurhistorische- en welstandskwaliteiten van het erf. In het advies van de ervenconsulent staat aangegeven dat: “de gemeente een integrale benadering voorstelt waarbij wordt gelet op een logische positionering van de bouwwerken op het perceel, een passende beplanting en een goede inbedding van het erf in de omgeving.” Per perceel zal kort worden aangegeven wat de aandachtspunten zijn en vervolgens welk plan met de welstandscommissie van de gemeente Lopik is besproken. In principe hebben de gemeente Lopik en de provincie Utrecht aangegeven medewerking te willen verlenen aan de herinrichting van de percelen en hierbij de bouw van een bedrijfswoning aan de Zuidzijdseweg 196 mogelijk te maken als:

- De ontwikkeling bijdraagt aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

- Bij de ontwikkeling rekening wordt gehouden met een zorgvuldige landschappelijke inpassing.
- De plannen een bijdrage leveren aan herstel van de openheid van het landschap en het herstel van de oorspronkelijke verkavelingsstructuur.

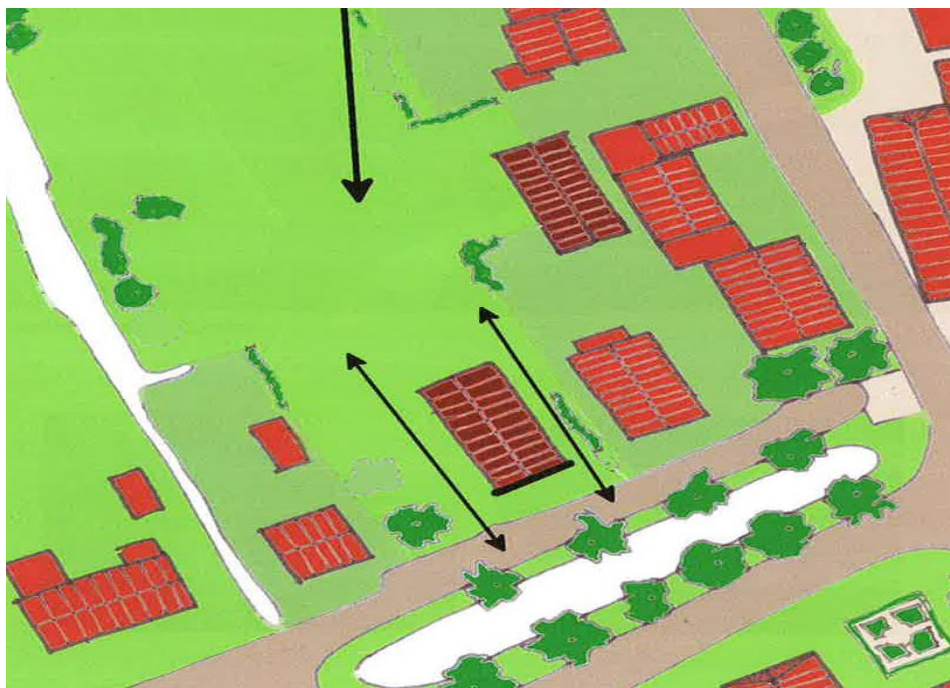
### 3.3.1 Herindeling Noordzijdseweg 233/233a

In de huidige situatie is het perceel over de gehele breedte vrijwel dichtgebouwd waarbij de situatie als geheel rommelig oogt. Het geheel vormt in de huidige situatie als het ware een kleine kern aan het eind van het bebouwingslint van Polsbroek:



In de Notitie van Uitgangspunten en Randvoorwaarden (bijlage 1) wordt als belangrijke waarde aangegeven dat de beleving van het landschapstype ingrijpend kan worden versterkt door de bestaande bebouwing te slopen en te vervangen door één nieuwe hoofdmassa van 750 m<sup>3</sup>. Een grotere hoofdmassa past in de omgeving vanwege de hier aanwezige grotere gebouwen rondom de kruising met de Damweg (Wapen van Benschop enerzijds en de boerderij Soli Deo Gloria anderzijds). De nieuw te bouwen woning wordt min of meer in de rooilijn van de belendingen geplaatst waarbij de situering van de woning dusdanig is dat aan weerszijden een doorzicht tussen de woningen ontstaat naar het achterland. Gelet op de sanering van een ruim aantal vierkante meters is een groter bijgebouw goed in te passen als deze als agrarische schuur passend in het landschap wordt vormgegeven. Met betrekking tot de verdere inpassing is aangegeven dat het wenselijk is om streekeigen erfbeplanting als els, es en wilg als erfafscheidingen zowel aan de linkerzijde als aan de rechterzijde toe te passen. In de schematische weergave op pagina 10 van de Notitie is dit als volgt weergegeven:





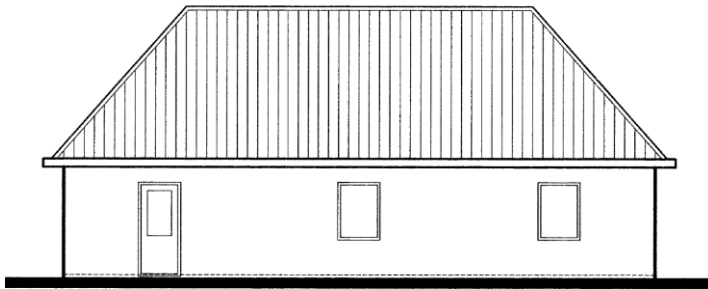
### Ontwerp

Na de sloop van de aanwezige bebouwing wordt een robuuste woning teruggebouwd met een inhoud van 750 m<sup>3</sup> (zie afbeelding voorbeeldwoning onder). Vanwege de situering van deze woning ontstaat er weer een doorzicht naar het achtergelegen landschap en past deze in de aangegeven karakteristiek van de bebouwing rondom de kruising met de Damweg. Het ontwerp van de woning is met de welstandscommissie besproken waarbij dit ontwerp op detailniveau aanpassingen behoeft.



**Voorbeeldwoning nieuw te bouwen woning Noordzijdseweg 233/233a: op detailniveau aan te passen.**

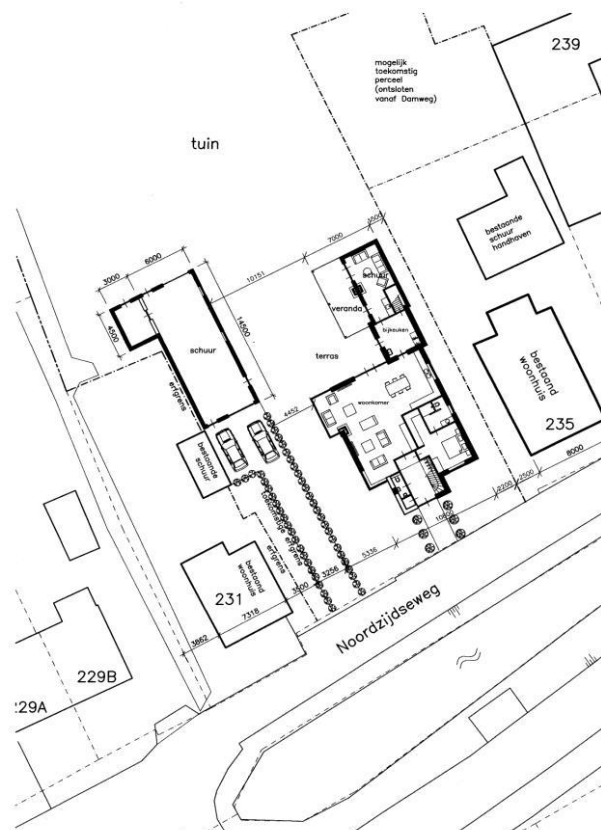
In het inrichtingsplan, besproken en voorgelegd aan de welstandscommissie, is aangegeven dat, mede gelet op het grote aantal te slopen vierkante meters, een groter bijgebouw mogelijk is als deze als agrarische schuur passend in het landschap wordt weergegeven. De te bouwen schuur met een oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> is evenals de streekeigen beplanting aangegeven op het aan de welstandscommissie voorgelegde inrichtingsplan.



zijgevel

**Voorstel robuust bijgebouw Noordzijdseweg 233/233a: weergave zijgevel.**

In afwijking van de notitie maar in nauw overleg met de ervencosulent wordt het bijgebouw op dit perceel verplaatst naar de andere zijde van het perceel om op deze wijze bij een eventuele toekomstige sanering meer landschappelijk inpasbare ontwikkelingsmogelijkheden te behouden op het perceel Noordzijdseweg 237 en 239:



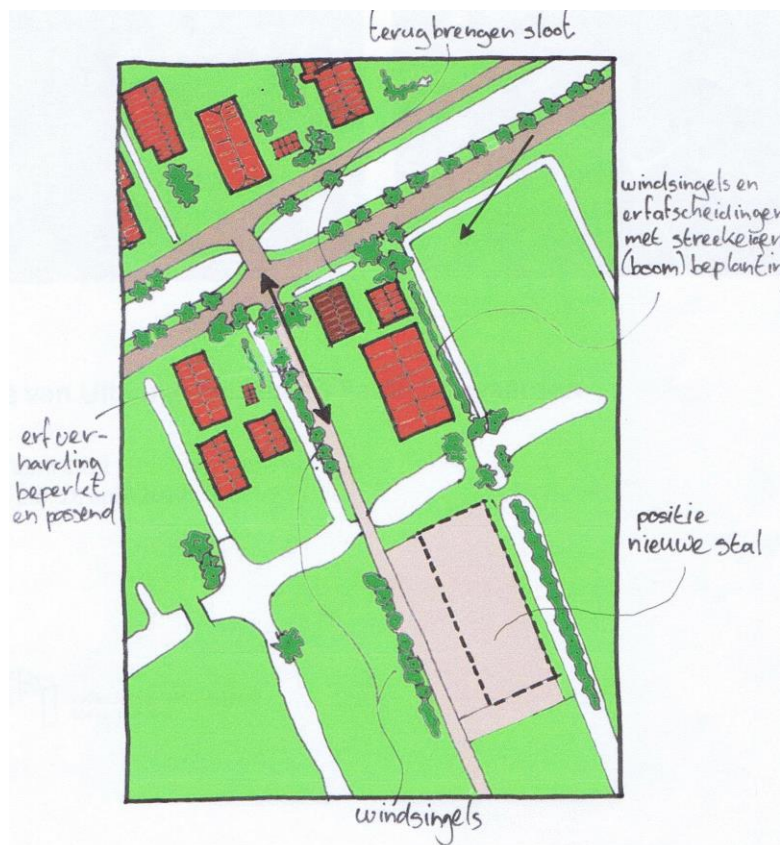
### 3.3.2 Herindeling perceel Zuidzijdseweg 196.

In haar analyse geeft de welstandscommissie aan dat er in de huidige situatie sprake is van een enigszins merkwaardige bebouwingseenheid. Op het perceel bevinden zich agrarische bedrijfsgebouwen die er eenzaam bij staan zonder duidelijk aanwezige hoofdmassa. De aanwezige opslag van kuilvoer geeft het perceel een enigszins “grauw” uiterlijk:



In het advies van de ervenconsulent wordt aangegeven dat het huidige doorzicht naar het achterliggende landschap zoveel mogelijk moet worden behouden. Gelet op de ligging van het perceel is hier ook behoefte aan een forse hoofdmassa van 750 m<sup>3</sup> passend gesitueerd in de rooilijn van de in de omgeving gelegen boerderijen. De nieuw te bouwen woning moet dermate worden gepositioneerd dat er sprake blijft van doorzicht naar het achterland. De nadrukkelijk aanwezige erfverharding moet rondom en voor de nieuwe woning zoveel mogelijk worden verwijderd en waar nodig moeten worden vervangen door middel van streekeigen bestratingsmateriaal. Het is wenselijk om streekeigen beplanting toe te passen waarbij de erfafscheidingen duidelijk benadrukt wordt. Daarnaast is het van belang om de bedrijfsinrit tegenover de brug over de Wetering te benadrukken door middel van beplanting met één of twee bomen. In de schematische weergave op pagina 13 van de Notitie is dit als volgt weergegeven:





**Schematische weergave advies ervencosulent**

### Ontwerp

Zowel het ontwerp van de woning als de inrichting van het erf is besproken met de welstandscommissie. Ook hier wordt een robuuste woning geplaatst met een inhoud van 750 m<sup>3</sup>:



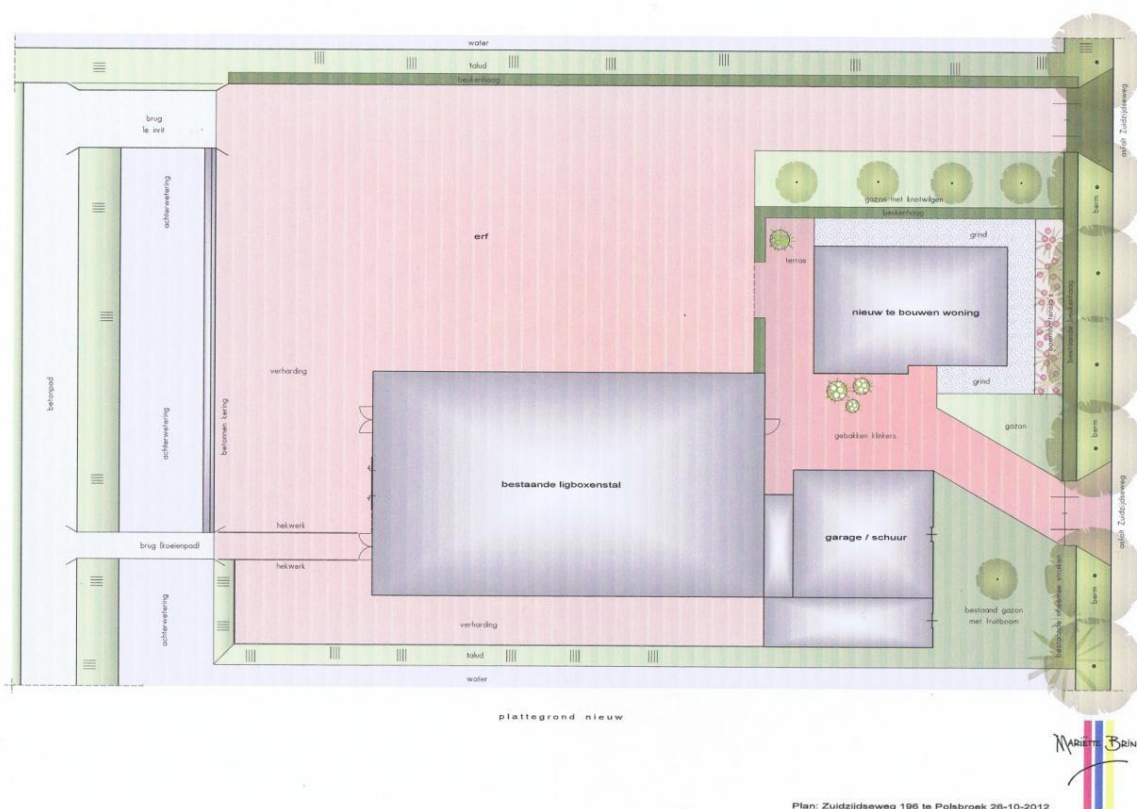
**Voorbeeld bedrijfswoning Zuidzijdseweg 196.**

Op de inrichtingstekening is de bedrijfswoning weergegeven ten opzichte van de bestaande bebouwing en de omgeving: de woning is dermate gesitueerd dat het beeld van de Zuidzijdseweg 196 dan wordt bepaald door een in deze omgeving passende woning met aan de linkerzijde de huidige jongveestal waarbij de bebouwing wordt omzoomd door gebiedseigen beplanting en straatwerk. Het agrarische bouwblok bepaald overigens dat een

eventuele uitbreiding in de toekomst ten zuiden van de beeldbepalende bebouwing plaats zal vinden.



Het plan is in overeenstemming met de Notitie van uitgangspunten waarbij het doorzicht naar het achterliggende landschap behouden blijft.



### 3.3.3 Herbestemming Noordzijdsesweg 211.

In oktober 2009 heeft het Bureau voor Bouwhistorie en Architectuurgeschiedenis (BBA) in opdracht van de familie van der Vlist vastgesteld welke cultuurhistorische waarde de woonboerderij aan de Noordzijdsesweg 211 heeft in relatie tot haar omgeving. Dit om bij mogelijke ontwikkelingen op de juiste wijze met de cultuurhistorische waarden om te gaan.

Uit het opgestelde rapport (zie bijlage 2: Notitie betreffende de cultuurhistorische waarde van de boerderij aan de Noordzijdsesweg 211 in Polsbroek) wordt benadrukt dat deze woonboerderij in cultuurhistorisch opzicht waardevol is als één van de dragers van de bijzondere stedenbouwkundige structuur van de Polsbroeker Wetering:



- Zowel de bouwmassa als de opzet van het exterieur geven een goed beeld van de historische boerderij.
- De Wetering met aan beide zijden een weg met historisch waardevolle bebouwing (de woonboerderij kan zo worden beschouwd) is een zeer waardevol element wat getuigt van de ontginnings-en ontwikkelingsgeschiedenis van de streek.
- De boerderij is in cultuurhistorisch opzicht waardevol als één van de dragers van de waardevolle stedenbouwkundige structuur van de Polsbroeker Wetering.



De woonboerderij kent tot op de dag van vandaag 2 huisnummers, te weten 211 en 213. Ook in de opgestelde notitie van uitgangspunten en randvoorwaarden is gesteld, overigens zonder dat men op de hoogte was van de Notitie opgesteld door BBA, dat de woonboerderij vanwege zijn situering als waardevol kan worden bestempeld. Van zeer groot belang is dat deze behouden blijft waarbij wordt aangegeven dat een eventuele splitsing in twee wooneenheden tot de mogelijkheden kan behoren Deze mogelijkheid wordt ook in artikel 4.7 van het ontwerp-provinciale ruimtelijke verordening geboden. Vanwege de ontkoppeling is bij het perceel Noordzijdseweg 211 sprake van bedrijfsbeëindiging. In het gewijzigde bestemmingsplan krijgt de woonboerderij de aanduiding `karakteristiek`.

### 3.4 Verkeerssituatie

Het perceel Noordzijdseweg 233/233a is ontsloten aan de zijde van de Noordzijdseweg en vrijwel direct gelegen aan de kruising Damweg. Vanwege het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten rondom de (banket)bakkerij en dit plangebied te bestemmen als wonen ontstaat er vanuit verkeerskundig oogpunt een verbetering. Voor wat betreft de situatie aan de Zuidzijdseweg 196 ontstaat vanuit verkeerskundig oogpunt een verbetering vanwege het beëindigen van bedrijfsverkeer vanaf de huidige woonboerderij aan de Noordzijdseweg 211 naar het bedrijf aan de Zuidzijdseweg 196.

## 4. Omgevingsaspecten

### 4.1 Milieueffectrapportage

#### Algemeen

De centrale doelstelling van hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (het Besluit milieueffectrapportage) is om het belang van het om het project liggende milieu en de omgeving van het project een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming aangaande activiteiten met mogelijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Grondslag van de milieueffectrapportage is de Europese richtlijn m.e.r.. Deze is van toepassing op de milieueffectbeoordeling van zowel openbare als particuliere projecten die belangrijke nadelige gevolgen voor het omliggende milieu kunnen hebben. De Europese regelgeving is geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving. In de bijlagen behorend bij het Besluit m.e.r. zijn de m.e.r-plichtige activiteiten weergegeven in de C-lijst en zijn in de D-lijst de m.e.r-beoordelingsplichtige activiteiten aangegeven. Zodra een activiteit plaats vindt die wel wordt genoemd in de D-lijst zal door middel van een vormvrije m.e.r. wel aandacht aan deze regelgeving moeten worden geschonken. In onderhavige situatie gebeurt dit door de van belang zijnde ruimtelijke en milieuaspecten te benoemen.

#### Project

Het project is dermate gering van omvang in vergelijking met het Besluit milieueffectrapportage dat volstaan kan worden met een vormvrije mer-beoordeling. Pas bij de bouw van 2.000 woningen of meer moet een aanmeldingsnotitie een onderdeel vormen van het plan doordat deze activiteit wordt genoemd in de D-lijst van het genoemde Besluit. Aan de Noordzijdseweg 233-233a vindt vervangende woningbouw plaats (geen toename van het aantal woningen) en aan de Zuidzijdseweg wordt één nieuwe woning geplaatst. De hieronder beschreven milieuparagrafen en de onderzoeken tonen aan dat het te wijzigen bestemmingsplan geen negatief significante gevolgen heeft voor het omliggende gebied.

#### Conclusie

Voor het bestemmingsplan hoeft geen milieueffectrapport op grond van de C-lijst dan wel een aanmeldingsnotitie op grond van de D-lijst te worden opgesteld.

### 4.2 Wet milieubeheer

#### Algemeen

De beide deelgebieden liggen aan bebouwingslinten met woningen met daar tussen veehouderijbedrijven met voornamelijk een grondgebonden houderijvorm. Naast de huidige woonboerderij aan de Noordzijdseweg 211 is een kleinschalige veehouderij gevestigd met een vergunning voor het melken van 8 koeien. Aan de westzijde van het agrarisch gebonden bedrijf aan de Zuidzijdseweg 196 bevinden zich een aantal vrijstaande woningen; aan de oostkant bevindt zich een collega agrarisch bedrijf. Met betrekking tot het plangebied aan de Noordzijdseweg 233 en 233a zijn woningen gesitueerd.

#### Wet geurhinder en veehouderij en Besluit landbouw milieubeheer (activiteitenbesluit)

Naast zowel de woonboerderij aan de Noordzijdseweg 211 als naast de locatie aan de Zuidzijdseweg 196 liggen grondgebonden veehouderijbedrijven. Op grond van de Wet



geurhinder en veehouderij gelden er voor veehouderijbedrijven afstanden die in het kader van de vergunningverlening moeten worden aangehouden tussen de betreffende veehouderij en de nabijgelegen woningen. Bedrijven die momenteel nog vallen onder de werkingssfeer van het Besluit landbouw (per 1 januari 2013 vallen landbouwbedrijven onder het gewijzigde Activiteitenbesluit) moeten voldoen aan de afstandstvereisten uit dit Besluit. Buiten de bebouwde kom geldt hiervoor een afstand van 50 meter gerekend vanaf het emissiepunt van het dierenverblijf tot aan de gevel van de nabijgelegen woningen.

De Wet geurhinder en veehouderij verplicht echter ook om bij nieuwe woningbouwlocaties andersom te kijken. Bij de situering van nieuwe woningen moet het plan ook worden getoetst aan de normen zoals genoemd in deze wet. Hierbij moet worden beoordeeld of de basis van een goede ruimtelijke ordening wordt gehandhaafd: sprake moet zijn van een goed-en veilig woon- en leefklimaat ook voor de omgeving van het bedrijf waarbij een nieuwe locatie niet nadelig mag werken voor reeds bestaande en vergunde bedrijvigheid.

#### Geurgebiedsvisie

Op grond van artikel 6 van de Wet geurhinder en veehouderij heeft de gemeente Lopik een gebiedsgericht geurbeleid vastgesteld. Vanwege de typerende bebouwingslinten in het buitengebied van de gemeente traden er nogal wat situaties op waarbij bedrijven op slot kwamen te zitten doordat ze niet konden voldoen aan de vaste afstandsnormen en konden woningen niet uitbreiden vanwege de veriste afstand aan de Wet geurhinder en veehouderij. In het buitengebied van de gemeente Lopik geldt sinds de inwerkingtreding van de geurgebiedsvisie een norm van 25 meter in plaats van 50 meter gerekend vanaf het meest nabijgelegen emissiepunt van het bedrijf naar de gevels van omliggende woningen.

#### Bedrijfswoning

Ten opzichte van het nabijgelegen agrarische bedrijf aan de Zuidzijdseweg 198 wordt ten opzichte van de nieuw te bouwen bedrijfswoning aan de Zuidzijdseweg 196 voldaan aan het afstandsvereiste. De emissiepunten van de dierenverblijven bevinden zich op meer dan 25 meter afstand gelet op de gevels van de nieuw te bouwen woning.

#### Woning Noordzijdseweg 211/213

Met betrekking tot het agrarische bedrijf gelegen aan de Noordzijdseweg 215 is artikel 2 lid 2 en 3 uit de Wet geurhinder en veehouderij van belang:

*2. In afwijking van het eerste lid bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij, of dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij:*

- a. ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en*
- b. ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.*

*3. Indien de geurbelasting, bedoeld in het eerste lid, groter is dan aangegeven in dat lid of de afstand, bedoeld in het tweede lid, kleiner is dan aangegeven in dat lid, wordt een omgevingsvergunning, in afwijking van het eerste en tweede lid, niet geweigerd indien de geurbelasting niet toeneemt en het aantal dieren van één of meer diercategorieën niet toeneemt.*

#### Uitwerking

Genoemd artikel is van belang voor de woonboerderij gelegen aan de Noordzijdseweg 211; immers de bestemming van deze woning wordt gewijzigd Agrarisch naar Wonen. De strekking van het artikel houdt in dat er geen gevolgen kunnen zijn voor de beoordeling van de geursituatie van nabijgelegen veehouderijen als een voormalig veehouderijbedrijf zijn of

haar bestemming wijzigt. De beoordeling blijft gelijk als ware de woning nog onderdeel van een veehouderij en in de oude situatie nog aan te merken was als bedrijfswoning. Voor de bedrijfssituatie aan de Noordzijdseweg 215 heeft de wijziging van (agrarische) bedrijfswoning naar woning dan ook geen nadelige gevolgen.

Te ontwikkelen situatie nieuw te bouwen woning aan de Noordzijdseweg 233 en 233a  
Hierbij is niet direct sprake van een nieuwe planologische situatie. Er zijn immers in de huidige situatie woningen aanwezig die in de nieuwe situatie op dezelfde plaats worden vervangen door één nieuwe woning. De bestemming bakkerij wordt op dit perceel vervangen door de bestemming wonen. Geconcludeerd kan worden dat er in deze situatie geen rekening hoeft te worden gehouden met de richtafstanden zoals genoemd in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering. Naastgelegen bedrijfsdoeleinden ondervinden geen nadelige gevolgen als gevolg van de planwijziging aan de Noordzijdseweg 233 en 233a.

### 4.3 Geluid

#### Zuidzijdseweg 196

G en O consult uit De Rips heeft in verband met de nieuwbouw van een woning aan de Zuidzijdseweg 196 een akoestisch onderzoek ten behoeve van het project uitgevoerd naar het wegverkeerslawaai. Dit onderzoek is uitgevoerd doordat de woning direct aan de Zuidzijdseweg wordt geprojecteerd (worst case scenario). In verband met de beoordeling van het wegverkeerslawaai is de woning gelegen binnen de wettelijke geluidzone van de Zuid-en Noordzijdseweg. Voor beide wegen geldt een snelheidsbeperking van wisselend 30 km/uur en 60 km/uur waardoor de nieuw op te richten bedrijfswoning binnen de geluidzone van de 60 km/uur wegen is gelegen. Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat niet wordt voldaan aan de voorkeurgrenswaarde van 48 dB gevelbelasting maar wel aan de ontheffingswaarde van 58 dB. Wil het plan voldoen aan de voorkeurgrenswaarde van 48 dB dan zal de bedrijfswoning geprojecteerd moeten worden aan de achterzijde van het perceel tegen de sloot aan (35 meter uit de as van de weg). Landschappelijk en stedenbouwkundig is dit echter volledig in strijd met het advies van de ervenconsulent. De bebouwingslinten zijn juist gesitueerd aan de Noord-en Zuidzijdseweg en vormen hiermee juist het typerende beeld van dit buitengebied. Daarnaast zorgt de woning voor afscherming naar de achtertuin waardoor het buitengedeelte waar veelal in het voorjaar en de zomer verbleven wordt, stiller wordt.

Uit de rapportage komt naar voren dat voordat met de bouw van de woning wordt begonnen een gevelweringsrapport moet worden opgesteld om aan te tonen dat aan het binnengeluidniveau van 33 dB kan worden voldaan. Gesteld wordt dat dit kan door het gebruik van de juiste bouwmaterialen. Een dergelijk onderzoek zal in een later stadium een onderdeel vormen van de in te dienen aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouw.

#### Noordzijdseweg 233/233a

Vanwege een gewijzigde en reeds bestaande situatie met betrekking tot het plangebied aan de Noordzijdseweg 233 en 233a heeft hier geen onderzoek plaats gevonden in verband met het wegverkeerslawaai. Op deze locatie is immers sprake van "vervangende nieuwbouw". De kwalificatie van een bouwplan als "vervangende nieuwbouw" binnen de zone van een weg betekent dat hierop niet de regeling en normstelling uit de Wet geluidhinder voor "nieuwe situaties" maar van "bestaande situaties" van toepassing is. Het begrip vervangende

nieuwbouw is met name van toepassing op stadsvernieuwingsgebieden. Van "vervangende nieuwbouw" kan alleen sprake zijn bij nieuwbouw van woningen en/of andere geluidsgevoelige bestemmingen op open plaatsen, die ontstaan zijn ten gevolge van recente sloop, met dien verstande dat het bebouwingsvolume en de situering in hoofdzaak onveranderd blijven (het aantal geluidgehinderden mag in principe niet toenemen). Het begrip vervangende nieuwbouw is thans ook van toepassing voor (bepaalde) buitenstedelijk situaties, er geldt een maximale hogere grenswaarde van  $L_{den} = 58$  dB (aftrek artikel 110g Wgh).

#### Concluderend

Met betrekking tot de op te richten bedrijfswoning aan de Zuidzijdseweg 196 wordt op grond van artikel 83 van de Wet geluidhinder verzocht om de grenswaarde van 58 dB gevelbelasting vast te stellen. In het onderzoek zijn maatregelen beschreven die weliswaar de geluidsbelasting doen afnemen maar niet direct doeltreffend zijn. Daarnaast stuit een verplaatsing van de woning op overwegende bezwaren van landschappelijke en stedenbouwkundige aard en druist hiermee in tegen het advies van de ervenconsulent. Aan de voorwaarde dat de geluidsbelasting binnen de geluidsgevoelige ruimten de maximaal toelaatbare waarden niet overschrijdt, kan zeker worden voldaan door het gebruik van de juiste bouwmaterialen. Hiervoor moet een gevelweringsrapport worden opgesteld.

Voor wat betreft de woning aan de Noordzijdseweg 233 en 233a is sprake van een bestaande situatie op grond van de Wet geluidhinder en is geen onderzoek nodig naar het wegverkeerslawaai.

## **4.4 Bodem**

De bodemkwaliteit is in het kader van dit bestemmingsplan van belang als sprake is van een functieverandering of sprake is van de bouw van een nieuwe woning. Uit het onderzoek moet blijken of de bodem geschikt is voor de gewijzigde functie of in de situatie aan de Zuidzijdseweg geschikt is om een nieuwe woning te bouwen.

In verband met onderhavig bestemmingsplan zijn aan de Zuidzijdseweg 196 en aan de Noordzijdseweg 233 en 233a verkennende bureauonderzoeken uitgevoerd. Het verkennend onderzoek houdt in deze fase in dat is gekeken of er vanuit het verleden gegevens bekend zijn of er mogelijk bodemverontreinigde activiteiten hebben plaats gevonden.

#### Zuidzijdseweg 196

Uit het historisch bodemonderzoek blijkt dat er in het verleden zich geen verdachte activiteiten of calamiteiten op de onderzoekslocatie hebben voorgedaan waardoor de bodem mogelijk is verontreinigd. Een verkennend onderzoek zal plaats vinden voordat met de bouw van de nieuwe woning wordt aangevangen. Dit doordat op de betreffende locatie van het perceel nu opslag van kuilvoer plaatsvindt en de grond is verstevigd met puin. Dit puin zal op een deugdelijke wijze worden afgevoerd of elders op het terrein worden hergebruikt. Aansluitend zullen monsters van bodem en grondwater worden genomen om te kunnen beoordelen of de ondergrond geschikt is voor de bouw van een bedrijfswoning.

#### Noordzijdseweg 233/233a

Zowel een historisch als een verkennend bodemonderzoek hebben inmiddels plaats

gevonden op dit perceel. Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat de verkregen onderzoeksresultaten geen aanleiding zijn tot het moeten uitvoeren van een nader onderzoek. De verkregen resultaten geven geen milieutechnische bezwaren ten aanzien van de voorgenomen herinrichting van de locatie.

Als bij de herinrichtingwerkzaamheden grond of verhardingsmateriaal zal vrijkomen, dient er wel rekening mee te worden gehouden dat hiervoor beperkte hergebruikmogelijkheden bestaan. De toepassingsmogelijkheden voor dit materiaal op een andere locatie dienen te worden bepaald aan de hand van de voorwaarden van het Besluit bodemkwaliteit en/of de Bodemfunctieklassenkaart van de gemeente Lopik.

## 4.5 Luchtkwaliteit

De wet-en regelgeving met betrekking tot dit aspect is in november 2007 vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. In de wet zijn regels en grenswaarden opgenomen voor ondermeer stikstofdioxide en fijn stof. De grenswaarden die worden genoemd, gelden voor de buitenlucht met uitzondering van werkplekken zoals aangegeven in de Arbeidsomstandighedenwet. Een overzicht van de luchtkwaliteitseisen is te vinden in het Compendium voor de leefomgeving waarbij met betrekking tot fijn stof de volgende waarden zijn opgenomen:

|                                    |      |                                                                                |                         |                |
|------------------------------------|------|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------|
| Stikstofdioxide (NO <sub>2</sub> ) | Mens | <u>Jaargemiddelde</u>                                                          | 40/60 µg/m <sup>3</sup> | Grenswaarde 4) |
| Fijn stof (PM <sub>10</sub> )      | Mens | Jaargemiddelde                                                                 | 40 µg/m <sup>3</sup>    | Grenswaarde    |
|                                    | Mens | Daggemiddelde; overschrijding is toegestaan op niet meer dan 35 dagen per jaar | 50 µg/m <sup>3</sup>    | Grenswaarde    |

In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is opgenomen dat ruimtelijke plannen doorgang kunnen vinden wanneer aan één van de volgende voorwaarden is voldaan:

- De plannen leiden niet tot het overschrijden van een grenswaarde.
- De luchtkwaliteit blijft minimaal gelijk aan de uitgangssituatie.
- De plannen dragen in niet betekenende mate bij aan de concentratie stikstofdioxide of fijn stof mits de gebieden niet door het bevoegd gezag zijn aangewezen als gebieden waar de NIBM-regeling niet voor geldt.
- Het project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL).

Titel 5.2 van de Wm regelt het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. De EU heeft Nederland in april 2009 derogatie (verlenging van de termijn om luchtkwaliteitseisen te realiseren) verleend.

### NSL

Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. Vanaf die datum is het NSL van kracht



en dat betekent dat voor de onderbouwing van NSL-projecten kan worden verwezen naar het NSL wanneer het gaat om de effecten op luchtkwaliteit. Vanaf 1 augustus 2009 geldt ook de uitvoeringsplicht van de NSL-maatregelen voor alle NSL-partners.

Nu de Europese Commissie derogatie heeft verleend en het NSL van kracht is:

- kunnen de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen ('IBM projecten') uit het NSL voor de onderbouwing gebruik maken van het NSL
- geldt als grens voor projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen 3% van de jaargemiddelde grenswaarde (van 40 microgram/m<sup>3</sup>, en dus niet 3% van de tijdelijk verhoogde grenswaarden ten gevolge van derogatie)
- gelden de grenswaarden voor fijn stof per 2011 (in plaats van 2005) en grenswaarde voor NO<sub>2</sub> per 2015 (in plaats van 2010). Tot die tijd gelden tijdelijk de volgende verhoogde grenswaarden: voor NO<sub>2</sub> een jaargemiddelde van 60 microgram/m<sup>3</sup>, en voor fijn stof (PM<sub>10</sub>) een jaargemiddelde van 48 microgram/m<sup>3</sup> en een daggemiddelde van 75 microgram/m<sup>3</sup>, dat jaarlijks maximaal 35 keer mag worden overschreden.

De uitvoeringsregels behorend bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (amvb) en ministeriële regelingen (mr) waaronder de Besluiten gevoelige bestemmingen en het Besluit niet in betekenende mate.

#### NIBM

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven. Om versnippering van 'in betekenende mate' (IBM) projecten in meerdere NIBM-projecten te voorkomen is een anti-cumulatieartikel opgenomen. In de Handreiking NIBM is de toepassing van het Besluit NIBM en de Regeling NIBM toegelicht en uitgewerkt. De bijdrage van NIBM-projecten aan de luchtverontreiniging wordt binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) gecompenseerd met algemene maatregelen.

#### Project Zuidzijdseweg 196 en Noordzijdseweg 211, 233 en 233a aan te merken als NIBM

Toetsen aan de grenswaarden hoeft niet doordat het een plan is die betrekking heeft op minder dan 1.500 woningen. De nieuw te bouwen woningen aan zowel de Noordzijdseweg 233 en 233a als aan de Zuidzijdseweg 196 kunnen gerekend worden tot kleine projecten waardoor een onderzoek naar de luchtkwaliteit achterwege kan worden gelaten.

## **4.6 Externe veiligheid**

In het kader van de externe veiligheid gaat het om gevaren die er in de omgeving zijn in het geval er mogelijk problemen ontstaan tijdens de opslag, productie of transport van gevaarlijke stoffen. Het beleid voor de externe veiligheid is gericht op de beheersing van risico's die mensen lopen door de opslag, productie of transport van gevaarlijke stoffen. De risico's moeten aanvaardbaar zijn. Met het oog daarop heeft de rijksoverheid risiconormen vastgesteld waarmee bedrijven, wegbeheerders en vervoerders, maar ook gemeenten en provincies, rekening dienen te houden. Bij situaties waarbij het ontwikkelingsgebied binnen

het invloedsgebied van een risicobron ligt, moet het resultaat van een risicoanalyse getoetst worden aan de gestelde risiconormen. Uit de risicokaart van de provincie Utrecht blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen risicobronnen zijn gelegen:



Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van het plan aan zowel de Zuidzijdseweg 196 als aan de Noordzijdseweg 233 en 233a.

## 4.7 Water

### Algemeen

Om water als één van de principes voor de ruimtelijke ordening verder te ontwikkelen, heeft de commissie waterbeheer 21e eeuw doelstellingen geformuleerd om water prominenter in beeld te krijgen. Eén van die doelstellingen is de uitvoering van een watertoets bij de ruimtelijke plannen en besluiten. De initiatiefnemer overlegt hiervoor met de waterbeheerder zodat het proces van informatie, advies, afweging en besluitvorming goed op het betreffende plan wordt afgestemd. Doel is om te waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij de ruimtelijke besluitvorming.

### Waterbeheerplan

Het waterbeheerplan beschrijft in hoofdlijnen de belangrijkste doelen en maatregelen die het waterschap de komende zes jaar wil bereiken en uitvoeren. In het plan staat hoe Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden zorgt voor een duurzaam, schoon en veilig watersysteem. In het waterbeheerplan zijn onder andere de maatregelen voor de KaderRichtlijn Water vastgelegd. Voor de maatregelen geldt een resultaatsverplichting voor eind 2015. De doelen die aan deze maatregelen ten grondslag liggen zijn vastgelegd in het Waterplan van de Provincie Utrecht. Voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt het principe van Duurzaam waterbeheer. Het uitgangspunt voor de planontwikkeling is dat het gebied hydrologisch neutraal moet worden ontwikkeld met als doel dat de planontwikkeling geen

gevolgen heeft voor het grond- en oppervlaktewater en de waterkwaliteit. Daarmee wordt geborgd dat de ontwikkeling van het gebied met betrekking tot wateraspecten duurzaam is.

#### Waterstructuurvisie

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:

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

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

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

Het streefbeeld kan niet los worden gezien van het toekomstige grondgebruik binnen ons 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 – 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 ons werkgebied. Via de publisher van het Waterschap is gezocht hoe het plan zich verhoudt tot de bestemming Waterkering. Dit is vertaald in de regels en de verbeelding (plankaart).

#### Ruimtelijk

Elke ruimtelijke ontwikkeling kan invloed hebben op water. Niet alleen bouwen nabij of op een waterkering, maar ook een toename van verhard oppervlak. Een ruimtelijke ontwikkeling moet minimaal voldoen aan de belangrijkste minimale voorwaarde: “het standstill beginsel”. Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan. In het kader van een watertoetsproces moeten de gemeente en het waterschap zoeken naar kansen om het watersysteem te verbeteren en duurzaam in te richten. Voor elke toename van verharding van meer dan 500 m<sup>2</sup> in stedelijk gebied en 1000 m<sup>2</sup> in landelijk gebied is een Watervergunning nodig.

#### Plan in relatie tot beleid

Aan de Noordzijdsesweg 233 en 233a worden 2 woningen met de bestaande bakkerij gesloopt en hier wordt een woning met een bijgebouw voor terug gebouwd. Per saldo zal hier de oppervlakte verhard afnemen ten opzichte van de huidige situatie.

Met betrekking tot de situatie aan de Zuidzijdseweg 196 neemt de oppervlakte verhard op zich toe, maar wordt eveneens rekening gehouden met een aanpassing van het erf als gevolg van de landschappelijke eisen. Waardoor het verharde oppervlak aan bestrating zal afnemen.

De bebouwing op beide percelen wordt aangesloten op de gemeentelijke riolering. Het hemelwater van de woningen zal worden afgevoerd naar het oppervlaktewater overeenkomstig het gemeentelijke rioleringsbeleid. De bouwmaterialen die worden toegepast, logen tijdens de bouwactiviteiten niet uit naar de bodem of naar het oppervlaktewater.

Het plan heeft geen nadelige gevolgen voor het ter plaatse geldende waterbelang en voor de waterhuishouding. Vanwege de afname in verhard oppervlak aan de Noordzijdseweg 233 en 233a en vanwege de beperkte toename van verhard oppervlak aan de Zuidzijdseweg 196 die voor een belangrijk deel wordt gecompenseerd door de wijziging van terreinverharding naar tuin, bestaan er vanuit waterhuishoudkundige overwegingen geen bezwaren tegen dit bestemmingsplan. Overigens bevindt zich langs de Benschopperwetering een waterkering (type "regionale waterkering"). Voor het verrichten van werkzaamheden binnen de beschermingszone van de waterkering dient een watervergunning bij het Waterschap aangevraagd te worden.

## 4.8 Archeologie en cultuurhistorie

### Wettelijk

In 1992 is het verdrag van Malta tot stand gekomen waarbij de doelstelling is gevormd om de archeologische waarden te beschermen. Dit verdrag is in 1998 door Nederland geratificeerd. Dit verdrag heeft als gevolg dat het behoud van archeologisch erfgoed wordt meegewogen bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen. Het verdrag van Malta geeft aan dat de archeologie van wezenlijk belang is voor de geschiedschrijving van de mensheid en deze waarden, indien ze worden aangetroffen, te behouden. Gehanteerde uitgangspunten zijn:

- archeologische waarden in de bodem behouden (zogenaamd in situ conservering).
- in de ruimtelijke ordening rekening houden met archeologische waarden.
- het archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen worden bekostigd door de initiatiefnemer.

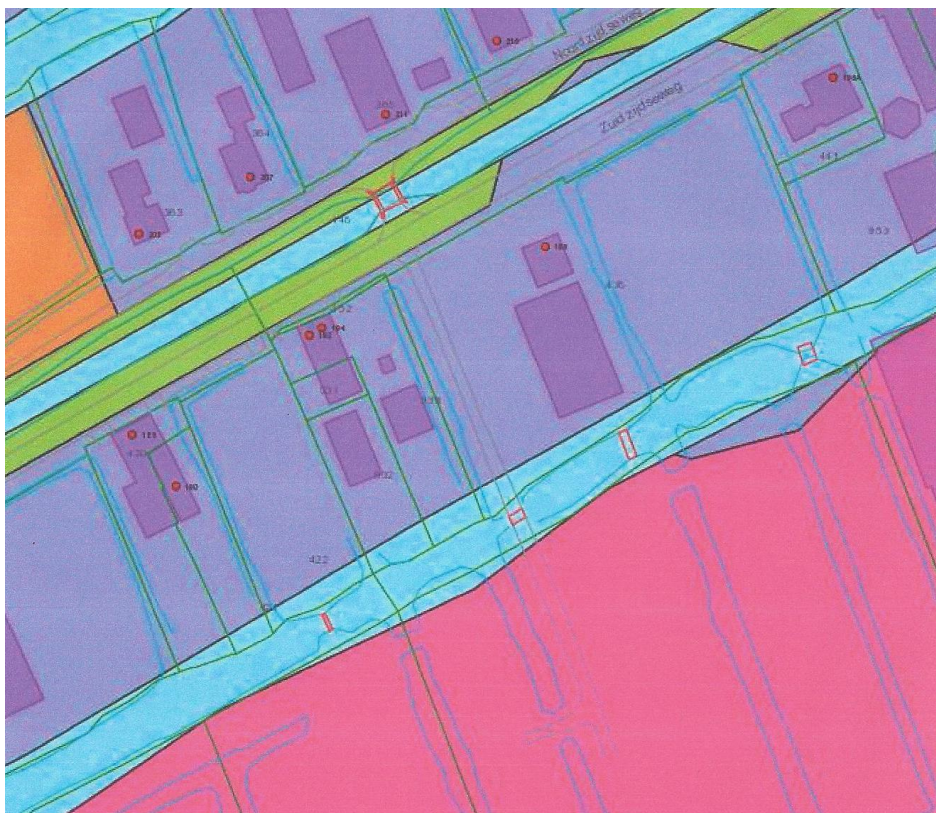
Het verdrag van Malta is in 2007 geïmplementeerd door de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg. Vanwege artikel 38a van de gewijzigde Monumentenwet 1988 zijn bevoegde gezagen verplicht om bij de vaststelling van hun plannen rekening te houden met de in de grond aanwezige of te verwachte archeologische vondsten.

### Archeologiebeleid

Samen met de gemeenten Montfoort, Oudewater en Lopik heeft de gemeente Lopik een gemeentelijk archeologiebeleid vastgesteld. In de beleidsnota wordt invulling gegeven aan de rol als bevoegd gezag, de reikwijdte en ambities van het beleid en de uitvoering daarvan. Naast de beleidsnota is de beleidskaart opgesteld bestaande uit een samenhangend pakket van kaarten en een toelichting die gezamenlijk de noodzakelijke informatie bevatten over hoe de gemeente bij besluitvorming over gebruik en inrichting van de ruimte omgaat met de bekende en de te verwachten archeologische waarden. Uit de beleidskaart volgt dat beide



plangebieden die onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan en waar een ruimtelijke ingreep plaatsvindt, zijn gelegen in gebieden met zowel de archeologische waarde categorie 3 als categorie 4:



Archeologische weergave Zuidzijdseweg 196: paars = categorie 3 en roze categorie 4



Voor gebieden met een hoge archeologische verwachting geldt in Lopik dat archeologisch (voor)onderzoek moet worden uitgevoerd voorafgaand aan bodemverstorende activiteiten met een plangebied groter dan 200 m<sup>2</sup> en een verstoringdiepte vanaf 50 cm beneden maaiveld. Naar aanleiding van dergelijk archeologisch (voor)onderzoek, zal het plangebied worden vrijgegeven, aanvullend onderzoek worden geëist of planaanpassing worden gevraagd.

Op zowel het perceel Zuidzijdseweg 196 als het perceel Noordzijdseweg 233/233a bedraagt de oppervlakte van de voorgenomen bodemingrepen minder dan 200 m<sup>2</sup>. De nieuw te bouwen woning aan de Noordzijdseweg 233 en 233a wordt voor een belangrijk deel gesitueerd op de plaats van de huidige bebouwing. In de directe omgeving van deze woning hebben in het verleden al diverse bodemingrepen plaatsgevonden. Ten behoeve van de nog aan te vragen omgevingsvergunning(en) zal worden bepaald of archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Ongeacht de noodzaak voor archeologische onderzoek geldt voor alle bodemingrepen dat verstoorders zich bewust moeten zijn van de meldingsplicht die geldt op basis van de Monumentenwet 1988. Artikel 53 uit deze wet bepaalt dat een persoon die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt, waarvan deze weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is (in roerende of onroerende zin), verplicht is hiervan binnen drie dagen aangifte te doen. Deze aangifte dient te gebeuren bij de burgemeester van de gemeente.

#### 4.1.9 Ecologie

De belangrijkste wetten voor de natuurbescherming in Nederland zijn de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora-en faunawet. Beide wetten zijn een Nederlandse vertaling van de Europese Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. De verplichtingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden (netwerk van de zogenaamde Natura-2000 gebieden en de Beschermden natuurmonumenten) zijn overgenomen door de Natuurbeschermingswet 1998, terwijl de Flora-en faunawet zich richt op de bescherming van in het wild voorkomende planten en dieren.

**Natuurbeschermingswet 1998:** De natuurbeschermingswet 1998 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 Natuurbeschermingswet bepaalt vervolgens wat wel en niet kan in deze beschermde natuurgebieden en onder welke voorwaarden. Het plangebied ligt niet in een hiervoor bestaande ecologische zone of in de directe nabijheid van een Natura-2000 gebied. Daarnaast heeft het plan in deze fase geen betrekking op een wijziging van de veestapel en hiermee een wijziging in de stikstofdepositie waardoor een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nu niet noodzakelijk is. De afstanden tot de in de Natuurbeschermingswet aangewezen gebieden in de provincie Utrecht en de ligging van het plangebied zijn ook dermate dat er ook in de aanlegfase (sloop en bouw) geen mogelijk negatief significante effecten ontstaan.



**Flora-en faunawet:** De flora- en faunawet beschermt plant -en diersoorten in zowel de beschermde natuurgebieden als daarbuiten. Ongeveer 500 soorten in Nederland vallen onder de bgescherming van deze wet. Bij het opstellen van bestemmingsplannen is dit dan ook een aspect wat meegenomen moet worden. Het plan omvat de nieuwbouw van een bedrijfswoning aan de Zuidzijdseweg 196 gesitueerd op een plaats waar momenteel de opslag van kuilvoer plaatsvindt. Voor de bouw van deze woning is het kappen van bomen niet nodig en hoeven er geen mogelijk verstorende ingrepen in het landschap plaats te vinden met mogelijke rust-of verblijfplaatsen voor beschermde soorten. Uit de inrichtingstekening blijkt bovendien dat er extra groen zal worden aangelegd waarbij met name de perceelsscheiding op een natuurlijke wijze zal worden uitgevoerd met beplanting. Het gevolg hiervan zal zijn dat de nieuw te realiseren situatie positieve gevolgen heeft voor met name de plaatselijke fauna.

Met betrekking tot het plangebied aan de Noordzijdseweg 233 en 233a is het perceel 3 oktober 2012 bezocht. De te slopen bebouwing bevindt zich tussen de woningen aan de Noordzijdseweg 231 en 235 waarbij de woningen nummers 233 en 233a nog worden bewoond. Daarnaast wordt nog regelmatig gebruik gemaakt van de bakkerij waarbij met name in de maanden november en december intensief vanwege externe opdrachten. De bebouwing is daarnaast dermate onderhouden dat er geen openingen zijn waardoor mogelijk verblijfplaatsen kunnen ontstaan voor mogelijk beschermde soorten:



Op de bijlage die betrekking heeft op de bestaande bebouwing aan de Noordzijdseweg 233 en 233a is de te slopen houten schuur afgebeeld die zich bevindt tussen de woningen 231 en 233. Deze schuur wordt nog intensief gebruikt en is ook nog in een goede staat van onderhoud.

Gelet op de omgeving aan de Noordzijdseweg 233 en 233a zijn voldoende alternatieve rust- en fourageergebieden aanwezig voor eventuele aanwezige soorten. Gelet op de staat van de bebouwing aan de Noordzijdseweg 233 en 233a, de beperkte aanwezige beplanting (kappen van grotere bomen of verwijderen van natuurlijk gevormde hagen is geen activiteit die hier hoeft plaats te vinden) en de omgeving van het bedrijf, kan worden gesteld dat er geen belemmeringen zijn vanuit de flora-en faunawet om de werkzaamheden plaats te laten

vinden. Wel geldt voor alle planten-en diersoorten de algemene zorgplicht die is opgenomen in artikel 2 van de Flora-en faunawet:

"iedereen die weet dat zijn of haar handelen mogelijk negatieve affecten heeft voor de aanwezige flora en fauna, is verplicht om maatregelen te nemen die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken."

Vanwege de landschappelijke wijziging van de percelen Zuidzijdseweg 196 en de Noordzijdseweg 233/233a waarbij voor de terreininrichting gebruik zal worden gemaakt van gebiedseigen beplanting, zal de ingreep in het landschap een positief effect hebben op met name de in het gebied aanwezige fauna. Er ontstaan vanwege de aanplant van extra bomen en hagen nieuwe fourageer-en schuilgelegenheden voor insecten en vogels.



## 5. Juridische planbeschrijving

### 5.1 Algemeen

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) geeft gemeenten de plicht tot het opstellen van een bestemmingsplan. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Dit zijn een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Daarnaast bieden zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet onder meer worden gedacht aan het afwijken met een omgevingsvergunning, wijzigingsbevoegdheden en het toepassen van nadere eisen. De bruikbaarheid van deze instrumenten is geheel afhankelijk van het doel van het bestemmingsplan en de gewenste bestemmingsmethodiek van de gemeente Lopik. Het uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende 10 jaar.

Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en de gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het bindende onderdeel van het bestemmingsplan.

De planregels vallen in vier hoofdstukken uiteen. Hoofdstuk 1 bevat de algemene voor het plangebied geldende bepalingen, de inleidende regels. Hoofdstuk 2 regelt de bestemmingen en het daarop toegestane gebruik. Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels en in hoofdstuk 4 komen het overgangsrecht en de slotbepaling aan bod.

#### 5.1.1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk in het bestemmingsplan beschrijft de begrippen die in de regels worden gehanteerd (artikel 1). Bij de toetsing van het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Door de omschrijving van de begrippen wordt zoveel mogelijk voorkomen dat er onduidelijkheden ontstaan en dat de rechtszekerheid wordt vergroot.

In artikel 2, Wijze van meten, wordt aangegeven hoe de hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht moeten worden genomen, moeten worden gemeten.

#### 5.1.2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat de regels waarin de materiële inhoud van de op de verbeelding gegeven bestemmingen op zijn genomen. Bij de opzet van de artikelen is een vaste indeling aangehouden conform de SVBP 2008. Voor de volgorde van de bestemmingen leidt dit ertoe dat eerst de bestemmingsomschrijvingen worden benoemd en hierna de bouwregels en in bepaalde situaties specifieke gebruiksregels.

#### Artikel 3 Agrarisch

De op de kaart voor Agrarisch aangeduide gronden zijn ter plaatse van de subbestemming Av bestemd voor de grondgebonden veehouderij. De gronden in het veenweidegebied hebben de bestemming "Agrarisch". Voor de agrarische bedrijven die in dit gebied voorkomen, zijn op de verbeelding bouwvlakken opgenomen. Binnen het toegekende bouwvlak dienen de bedrijfsgebouwen, de bedrijfswoning, mestbassins en overige bijgebouwen alsmede sleufsilos en kuilplaten te worden gesitueerd.

#### Artikel 4 Water

Belangrijke waterlopen- en partijen zijn als Water bestemd.

#### Artikel 5 Wonen

De op de kaart voor Wonen aangeduide gronden zijn, met inachtneming van de nadere aanduidingen, bestemd voor gebouwen en andere voorzieningen ten behoeve van de huisvesting van personen. Binnen deze bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen binnen de aangegeven bouwvlakken, bijgebouwen en aan- of uitbouwen en andere bouwwerken. In de regels zijn onder meer de maximum inhoud en de toegestane hoogten van de hoofdgebouwen vastgelegd. Met betrekking tot de situering van de hoofdgebouwen zijn op de verbeelding bebouwingsvlakken ingetekend, waarin de hoofdgebouwen gesitueerd dienen te worden.

#### Artikel 6 Waarde - Archeologie

Daar waar gronden een archeologische verwachtingswaarde kennen, wordt deze waarde beschermd door de dubbelbestemming Waarde – Archeologie. Afhankelijk van de categorie-indeling geldt een mate van verplichting tot het doen van onderzoek. In de betreffende plangebieden geldt dat voor zover sprake is van Waarde-Archeologie-3 (bouw)werkzaamheden met een oppervlakte groter dan 200 m<sup>2</sup> én met een bodemingreep dieper dan 50 cm, uitsluitend worden toegestaan na uitvoering van een verkennend archeologisch onderzoek waaruit blijkt dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot aantasting van die waarde. Voor gronden met de aanduiding Waarde-archeologie-4 geldt dat geen bouwwerken worden gebouwd waarvan de oppervlakte groter is dan 2.500 m<sup>2</sup> en die leiden tot ingrepen in de bodem dieper dan 100 cm ten opzichte van het maaiveld.

#### Artikel 7 Waterstaat – Waterkering

In deze dubbelbestemming worden alle bouw mogelijkheden afhankelijk gesteld van een ontheffing. Ontheffing wordt verleend indien door onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen waterstaatkundige belangen worden geschaad.

### **5.1.3 Algemene regels**

Dit hoofdstuk bevat meerdere artikelen die op de bestemmingen uit hoofdstuk 2 van toepassing zijn.

#### Artikel 8 Antidubbeltelbepaling

Het artikel „Antidubbeltelregel” bevat een regeling waarmee wordt voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot.

#### Artikel 9 Algemene bouwregels

In het artikel „algemene bouwregels” is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Bijvoorbeeld extra bouw mogelijkheden voor ongeschikte bouw delen zoals balkons, galerijen en kelders.

#### Artikel 10 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

Het artikel „Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening” is opgenomen ter voorkoming van onduidelijkheid over de toepasselijkheid van de stedenbouwkundige bepalingen van de bouwverordening.

#### Artikel 11 Algemene gebruiksregels

In het artikel „Algemene gebruiksregels” is een algemeen verbod opgenomen voor gebruik in strijd met de bestemmingen.

#### Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

Het artikel „Algemene afwijkingsregels” is gebaseerd op artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wro en heeft onder meer tot doel enige flexibiliteit in de regels aan te brengen. Met een door burgemeester en wethouders te verlenen afwijking kunnen onder meer geringe wijzigingen in de maatvoeringen voor bouwwerken, zoals genoemd in hoofdstuk 2 van de regels, worden aangebracht en (openbare) nutsvoorzieningen worden gerealiseerd. Aan toepassing van de afwijkingsbevoegdheid dient een belangenafweging ten grondslag te liggen. Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen.

#### Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

In het artikel „Algemene wijzigingsregels” is de mogelijkheid opgenomen om een aantal standaard wijzigingen in het plan aan te brengen, indien blijkt dat daaraan in de toekomst behoefte bestaat. De bevoegdheid is gebaseerd op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wro. De wijzigingsregels bieden in aanvulling op de afwijkingsregels mogelijkheden voor bestemmingswijzigingen, verschuivingen van bestemmingsgrenzen en bebouwingsmogelijkheden voor nutsvoorzieningen. Ook is er een regel opgenomen die voorziet in een bijstelling van de opgenomen bouwregels indien daaraan bij de uitvoering van het plan behoefte zou bestaan.

Aan toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dient, evenals bij de toepassing van een afwijkingsbevoegdheid, een belangenafweging ten grondslag te liggen. Overeenkomstig de jurisprudentie is deze bevoegdheid van burgemeester en wethouders of van de gemeenteraad aan (objectieve) grenzen gebonden.

### **5.1.4 Overgangs- en slotregels**

#### Arikel 14 Overgangsregels

Onderscheid is gemaakt tussen de overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken en de overgangsbepaling ten aanzien van gebruik. De overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken gelden vanaf de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, de overgangsbepalingen ten aanzien van gebruik vanaf het van kracht worden (inwerkingtreding) van het bestemmingsplan. Uitgangspunt is dat zo weinig mogelijk gebruik wordt gemaakt van het overgangsrecht. Vooraf dient een afweging te worden gemaakt tussen legaliseren (positief bestemmen) dan wel het handhaven van illegale situaties. De overgangsbepalingen voor bouwwerken en gebruik zijn overgenomen uit de artikelen 3.2.1 en 3.2.2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

#### Slotregel

Het laatste artikel van de regels betreft de citeertitel van het voorliggende bestemmingsplan.

## **5.2 Handhaving**

De gemeente acht handhaving van haar beleid van groot belang om de gewenste ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. Belangrijke redenen voor handhaven zijn:

- De regels zijn door de gemeente vastgesteld en de inwoners van de gemeente mogen verwachten dat de gemeente de betreffende regels handhaaft.
- Handhaving gaat oneigenlijk gebruik van en daarmee de achteruitgang van de kwaliteit van het gemeentelijk grondgebied tegen. Een actueel bestemmingsplan beoogt de ruimtelijke kwaliteit van een gebied in stand te houden en te verbeteren.

- Niet daadkrachtig optreden tegen overtredingen van wettelijke regels werkt een toename van het aantal overtredingen in de hand. Het vastgelegde beleid wordt ondermijnd.

Onderscheid kan gemaakt worden tussen preventieve en repressieve handhavingsinstrumenten. Onder preventieve instrumenten kunnen onder andere goede regelgeving, voorlichting en de omgevingsvergunning worden begrepen. Repressieve instrumenten zijn onder meer controle en toezicht en het hanteren van sancties als de bestuursdwang en dwangsom.

Bij de handhaafbaarheid van het bestemmingsplan spelen aspecten als communicatie, de planvorm, de normstelling, het daadwerkelijk kunnen handhaven en de controleerbaarheid van normen een belangrijke rol. Randvoorwaarde voor handhaving is dat er voldoende basis/grondslag is om te kunnen handhaven. Deze basis wordt gevormd door:

- De regeling in het bestemmingsplan zelf: de handhaafbaarheid van de planregels.
- Het afwijkingenbeleid.



## **6. Uitvoerbaarheid en overleg**

### **6.1 Economische uitvoerbaarheid**

Doordat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is, de bepaling van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is en het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels niet noodzakelijk is, hoeft de raad op grond van artikel 6.12, tweede lid van de Wro in onderhavige situatie geen exploitatieplan vast te stellen. Daarnaast zal de planontwikkeling in overeenstemming zijn met de provinciale en gemeentelijke uitgangspunten.

### **6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

De procedure die een bestemmingsplan doorloopt, is in de Wet ruimtelijke ordening en in het Besluit ruimtelijke ordening bepaald. Daarnaast zal het ontwerpbestemmingsplan in overeenstemming met het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn kan door een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijzen worden ingebracht. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 11 december 2013 t/m 28 januari 2014 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Dit heeft tot gevolg dat er geen wijzigingen aangebracht zijn ten opzichte van dit plan. De raad van de gemeente Lopik heeft op 25 februari 2014 besloten om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen. Het vaststellingsbesluit vormt een onderdeel van het definitieve bestemmingsplan (bijlage 7).

### **6.3 Vooroverleg**

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van het bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van het betrokken Waterschap en de betrokken provincie die mede zorg dragen voor een goede ruimtelijke ordening van het betreffende plangebied. Het overleg met betrekking tot de totstandkoming van onderhavig bestemmingsplan heeft overigens doorlopend plaats gevonden om te komen tot een besluitvorming die in overeenstemming is met de Nota van uitgangspunten en randvoorwaarden.